



**Città di Trani**

*Medaglia d'Argento  
al merito civile*

Provincia Barletta-Andria-Trani

**AREA IV – URBANISTICA DEMANIO E AMBIENTE**

Via Tenente Morriconi, 2 – 76125 – TRANI

PEC: [urbanistica@cert.comune.trani.bt.it](mailto:urbanistica@cert.comune.trani.bt.it)

Dirigente - Arch. Francesco Gianferrini

tel. 0883.581206- email: [francesco.gianferrini@comune.trani.bt.it](mailto:francesco.gianferrini@comune.trani.bt.it)

—  
**Servizio Sportello Unico Edilizia ed Attività Produttive**

**SERVIZIO SPORTELLO UNICO EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE**

*U.O. – Ufficio Pianificazione Urbanistica*

**Oggetto:** Programma di Riqualficazione e Rigenerazione territoriale nell'ambito costiero a Nord nel Comune di Trani, nel comprensorio di fabbrica denominato "ex Distilleria Angelini".  
Procedura espropriativa - approvazione del progetto definitivo di opera pubblica.

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**Elementi generali**

Le linee di Programmatiche di Mandato della Pubblica Amministrazione 2020 – 2025, così come approvate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 54 del 16.07.2021, è stato inserito il progetto di "Nuovo parco urbano – Villa Comunale" della Costa Nord, "Spazi Pedonali", "Pista ciclabile Adriatica, Velostazione e Promenade lungo la Costa Nord" e "Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della Costa Nord", tutti interventi finanziati nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare PINQuA di cui all'art. 1 commi 437 e seguenti della Legge n. 160 del 27/12/2019.

Gli uffici dell'Area Urbanistica demanio Ambiente del Comune di Trani, in esecuzione delle predette linee programmatiche, hanno redatto il progetto definitivo comprendente tutti gli interventi di cui sopra.

Detto progetto interessa in parte aree di proprietà privata ed aree di proprietà pubblica, ritenute necessarie, funzionali ed indispensabili alla qualificazione del progetto in funzione della restituzione alla fruizione pubblica di tutte le aree interessate dal progetto.

È stato indispensabile, pertanto, prevedere nel progetto definitivo, l'esproprio delle aree necessarie al compimento dell'opera.

Le dotazioni contabili necessarie per la procedura di espropriativa sono già previste nel Bilancio comunale da finanziare con mutuo con Cassa depositi e Prestiti.

In ragione delle procedure espropriative delle aree interessate dal progetto e dei tempi ristretti per la conclusione della stessa per consentire l'accesso ai finanziamenti, è stato avviato il procedimento previsto al Capo II e III del D.P.R. n.327 del 8 giugno 2001 e dell'art.12 della L.R. n.3 del 22/02/2005, sulla base del progetto definitivo.

Pertanto, al fine di mettere in condizione i soggetti intestatari dei beni immobili oggetto dell'esproprio di effettuare osservazioni prima che venga approvato il progetto definitivo atto alla realizzazione dell'opera pubblica nella suddetta area ed ai fini espropriativi, con Determinazione dirigenziale n.1717 dell'11/11/2022 è stato avviato il procedimento ed è stato approvato lo schema di avviso previsto dalle vigenti norme da pubblicare nelle forme previste per legge.

La comunicazione di avviso dell'avvio del suddetto procedimento, ai sensi dell'art. 9 della Legge regionale n.3 del 22/02/2005 e con riferimento all'art.11 comma 2 del D.P.R. n.327/2001, è stato notificato personalmente agli interessati, e tutti gli elaborati del progetto di fattibilità tecnico economico, sono stati

pubblicati nell'apposita sezione dedicata di amministrazione trasparente del sito web del Comune di Trani, a far data dal 11/12/2022 e per la durata di 30 gg., ovvero sino alla data del 11/12/2023 e tanto al fine di assolvere, ai sensi dell'art. 16, comma 11, del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., agli obblighi prescritti per la presentazione delle osservazioni da parte dei proprietari delle aree interessate dal progetto.

Nel termine assegnato di trenta giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso, sono pervenute al protocollo comunale n.2 osservazioni, mentre fuori dal termine assegnato pervenivano al protocollo comunale n.1 osservazioni.

Queste ufficio, in considerazione del suddetto termine di presentazione delle osservazioni, da ritenersi per il caso di specie, secondo quanto previsto all'art. 11 comma 2 del D.P.R. 327/2001, solo in forma ordinaria, ritiene che anche le osservazioni pervenute fuori dei termini prescritti, siano esaminabili.

Si procede pertanto all'esame ed alla proposta di controdeduzione delle n.3 osservazioni complessivamente pervenute.

## **Controdeduzione alle osservazioni.**

### **1 Osservazione prof. n. 80136 del 7/12/2022**

Proponente: Società Giustamacchia s.p.a.

Parere dell'Ufficio: **non accoglibile**

Motivazioni:

- L'osservazione prodotta non è pertinente rispetto alla procedura di esproprio pertanto non accoglibile

### **2. Osservazione prof. n. 80148 del 7/12/2022**

Proponente: Signori Del'Eda Anna e Di Tondu Francesco

Parere dell'Ufficio: **non accoglibile**

Motivazioni:

- In merito al primo rilievo dell'osservazione presentata, occorre evidenziare che nel particellare di esproprio è ben specificato che trattasi di porzione di particella e che per quanto concerne la proprietà del Sig. Di Tondu le particelle interessate sono la 250 e porzione della 147 (identificata al sub 1 come bene comune non censibile).
- Quanto alle opere di ripristino delle recinzioni, saranno oggetto di intervento in corso d'opera, qualora si ravvisi la necessità.
- In relazione al valore delle aree da espropriare, nel particellare di esproprio, si evince il criterio di stima omogeneo per tutte le particelle oggetto di esproprio.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni sopra riportate l'osservazione in questione non trova accoglibilità.

### **3. Osservazione prof. n.80499 del 12/12/2022**

Proponente: Sig. Di Tondu Francesco

Parere dell'Ufficio: **Non accoglibile.**

Motivazioni:

- Le osservazioni sono giunte dopo il termine di 30 giorni.
- L'indicazione del e particelle è formalmente corretta, nella specifico sono interessate la particella 250 e porzione della 147 (identificata al sub 1 come bene comune non censibile). Si precisa che in tema di esproprio, l'erronea indicazione dei dati catastali dell'immobile oggetto di esproprio non dà luogo alla nullità del procedimento, salvo che l'errore non determini incertezza assoluta circa l'identificazione dell'area da espropriare, consideranda che è ben identificata nell'allegato grafico del particellare di esproprio.

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni sopra riportate l'osservazione in questione non trova accoglibilità.

## PROPOSTA DI PROVVEDIMENTO DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Si propone pertanto all'Organo competente, di non accogliere le Osservazioni ritenute "Non accoglibili", tenendo comunque in conto nelle successive fasi di approfondimento progettuale i vari rilievi pervenuti, che pur non essendo pertinenti a questa fase del procedimento possono costituire valido contributo alla progettazione complessiva dell'intervento.

Si attesta che il procedimento istruttorio, è stato espletato sulla base della documentazione agli atti e delle osservazioni presentate custodite anch'esse agli atti del fascicolo ed allegate in forma riservata alla presente per motivi sulla tutela dei dati personali di cui al Dlgs. 196/2003.

Sono allegate alla presente relazione istruttoria le osservazioni esaminate.

Trani 16 DIC. 2022



Il Responsabile del Procedimento  
P.O. - Arch. Francesco Patrino

Responsabile del procedimento espropriativo  
Arch. Francesco Gianferrini

## IL DIRIGENTE DELL'AREA URBANISTICA DEMANIO AMBIENTE

Sulla base della suddetta relazione istruttoria e proposta di provvedimento del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs 267/2000, si esprime parere favorevole.

Trani 16 DIC. 2022



Il Dirigente dell'Area Urbanistica  
Demanio Ambiente  
Arch. Francesco Gianferrini







# COMUNE DI TRANI

## UFFICIO PROTOCOLLO RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE

Numero: **80136**

Protocollato il: **07/12/2022**

Alle ore: **13.47.55**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E  
RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO ?PINQUA  
CLASSIFICAZIONE: **COSTA NORD? RICADENTE NELLE AREE DELL'EX DISTILLERIA  
ANGELINI ? COMUNICAZIONE AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
Da: **FINALIZZATO ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINAT******

/ Categoria:- Classe:- Sottoclasse:0 Fascicolo:-

Indirizzo: **guastamacchia s.p.a**

Altri Mittenti: **- -70037-RUVO DI PUGLIA**

-

Destinatari: **Area Urbanistica**

Livello Riservatezza: **-**

Li: **07/12/2022**

l'addetto/a al protocollo

Termine

Scadenza Termine

# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

Egr. Sig.

Arch. Francesco GIANFERRINI

Dirigente dell'Area Urbanistica Demanio Ambiente Comune di Trani

mailto: [urbanistica@cert.comune.trani.bt.it](mailto:urbanistica@cert.comune.trani.bt.it)

Egr. Sig.

Avv. Amedeo BOTTARO

Sindaco del Comune di Trani

mailto: [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it)

[gabinetto.sindaco@cert.comune.trani.bt.it](mailto:gabinetto.sindaco@cert.comune.trani.bt.it)

Egr. Sig.

Avv. Giacomo Marinaro

Presidente del Consiglio Comunale del Comune di Trani

mailto: [segreteriapresidenza@cert.comune.trani.bt.it](mailto:segreteriapresidenza@cert.comune.trani.bt.it)

Ruvo di Puglia, 6 dicembre 2022

Prot. U027/2022

**OGGETTO: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO " "PINQua Costa Nord" ricadente nelle aree dell'ex distilleria Angelini – comunicazione avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità (L.R. n. 3/2005 e D.P.R. 327/01 e ss. mm. e ii.) – Vs prot. 73818 dell'11.11.2022 -**

La Guastamacchia S.p.a., con sede in Ruvo di Puglia (BA) alla via Ravanas n. 2, in persona del suo legale rappresentante con riferimento alla nota prot. 73818 dell'11.11.2022, indicata in oggetto, formula qui di seguito, ad ogni effetto di legge, le proprie

#### OSSERVAZIONI

- la Guastamacchia è proprietaria di un vasto suolo sito nella zona costiera a nord del Comune di Trani, destinato dal vigente PUG di Trani a "Edilizia Giudiziarla", ove insiste un fabbricato denominato "ex distilleria Angelini";
- detto suolo è stato oggetto di apposita istanza di ritipizzazione urbanistica, presentata dalla società proprietaria, al fine di poter destinare parte della volumetria già esistente ad edilizia residenziale, a completamento della retrostante "zona B - residenziale" e la restante parte del suolo prospiciente la costa a "Parco Costiero";
- in data 12.03.2021, la Guastamacchia ed il Sindaco del Comune di Trani hanno sottoscritto una dichiarazione di intenti, con cui il Comune di Trani si è impegnato a promuovere, adottare e all'esito dei procedimenti previsti per legge, approvare variante urbanistica al vigente PUG, prevedendo la modifica della destinazione urbanistica di parte di detto suolo da "Edilizia Giudiziarla" a "zona B - residenziale", con riconoscimento di diritti

Pagina 1 di 5



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

- edificator in capo alla Guastamacchia per a complessivi mc. 27.000, a fronte della cessione da parte di quest'ultima, di mq. 7.599 e a fronte della demolizione della costruzione ivi esistente a cura e spese della stessa società Guastamacchia;
- con del. n. n. 30 del 12.03.2021, la Giunta Comunale ha fatto propria la suddetta dichiarazione d'intenti, dando altresì atto che l'istanza di rilipizzazione presentata fosse perfettamente rispondente agli obiettivi di rigenerazione urbana perseguiti dal programma PINQUA (Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare) nelle more avviato da questo Ministero;
  - il Comune di Trani, pertanto, a seguito della pubblicazione del Decreto Ministeriale n. 395 del 16.09.2020, recante "Procedure per la presentazione delle proposte, i criteri per la valutazione e le modalità di erogazione dei finanziamenti per l'attuazione del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare", avendo preventivamente acquisito l'impegno della Guastamacchia a mettere a disposizione l'area di proprietà di quest'ultima su cui insisteva, per la parte preponderante, il progetto comunale di rigenerazione urbana, ha deliberato la candidatura dell'intervento al PINQUA (ID 276);
  - il suddetto D.M. n. 395 del 16.09.2020 all'art. 8 disciplina i "criteri per la valutazione delle proposte da parte dell'Alta Commissione", annoverando tra questi anche l'attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private e messa a disposizione di aree o immobili compatibilmente all'aliquota fino a 15 punti (art. 8, co. 1, lett. E) nonché il coinvolgimento di operatori privati, comportanti l'attribuzione fino a 10 punti (art. 8, co. 1, lett. F);
  - con D.M. n. 383 del 07.10.2021 il M.I.T. ha approvato gli elenchi dei beneficiari e delle proposte e, nella relativa graduatoria, il Comune di Trani, grazie alla dichiarata disponibilità dell'area privata dell'esponente, grazie al partenariato pubblico-privato e quindi all'attivazione di investimenti da parte della società esponente per circa € 12.000.000,00, ha conseguito un punteggio talmente elevato, da classificarsi al terzo posto a livello nazionale, così accedendo al finanziamento, a discapito di altre Amministrazioni concorrenti, non utilmente classificate in graduatoria. In proposito si segnala che altre proposte sono state escluse proprio in ragione della mancata disponibilità degli immobili su cui il proponente intendeva realizzare l'intervento (cfr. pag. 27 Rapporto Pinqua);
  - dal suddetto Decreto Ministeriale è altresì emerso che le proposte pervenute sarebbero state finanziate ai sensi delle sopravvenute disposizioni per l'attuazione del PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e per mezzo delle relative risorse stanziare;
  - in particolare, dal suddetto D.M. n. 383 del 07.10.2021 pubblicato in data 4.11.2021, è emerso che:
    - (i) l'apporto finanziario del PNRR imponeva una capacità di spesa delle risorse assegnate entro il 31.03.2026 e che pertanto dovevano "essere redatti nuovi cronoprogrammi degli interventi ammessi a finanziamento in linea con la tempistica recata dal PNRR e dai successivi decreti attuativi, emanati ed emanandi";
    - (ii) alla luce di ciò, gli interventi ammessi a finanziamento devono essere collaudati e rendicontati alla data del 31.03.2026, pena la perdita del finanziamento assegnato;
    - (iii) in considerazione dei termini più stringenti previsti dal PNRR, gli enti inseriti negli elenchi dei beneficiari e delle proposte valutate positivamente dall'Alta Commissione, devono limitarsi a trasmettere esclusivamente il cronoprogramma rimodulato, compatibile con la data del 31.03.2026 e indicare i dati relativi al numero delle unità

Pagina 2 di 8



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

abitativo o la superficie di spazi pubblici interessati, utilizzando apposito modello allegato al DM 383/2021, nonché fornire esplicita conferma della volontà di accedere al finanziamento entro 30 giorni successivi alla pubblicazione del decreto.

In sostanza, quindi attraverso il D.M. 383 del 07.10.2021 il M.I.T. ha richiesto una mera rimodulazione del cronoprogramma e dei termini di attuazione dei medesimi interventi già ammessi a finanziamento, vale a dire, non già in funzione dei termini di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16.09.2020 (2033), ma del 31.03.2026, così come previsto dal PNRR;

con del. n. G.C. n. 23.02.2022 n. 13, il Comune di Trani ha disposto la revoca delle precedenti delibere n. 30 del 12.03.21 (con riferimento all'approvazione del protocollo di intesa sottoscritto con la Guastamacchia per la partecipazione al PINQUA) e n. 87 del 16.07.2021 e quindi della procedura di variante urbanistica al PUG, afferente il suolo di proprietà della Guastamacchia deliberando, viceversa, l'avvio della procedura espropriativa dello stesso; in particolare dalla suddetta delibera è emerso che:

(i) con nota prot. n. 53775 dell'11.10.2021 il Sindaco del Comune di Trani aveva formulato atto di indirizzo al fine di procedere all'avvio della procedura espropriativa finalizzata all'acquisizione mediante risorse comunali delle aree di proprietà privata.

(ii) con nota prot. n. 611160 dell'11.11.2021 il Dirigente dell'Area Urbanistica aveva ritenuto di modificare ed integrare la proposta progettuale a base della procedura concorsuale, chiedendo ad una società terza di redigere sull'area di proprietà della Guastamacchia uno studio di fattibilità nel quale prevedere ulteriori servizi;

(iii) il Comune di Trani, con nota pec prot. 66598 inviata al Ministero in data 3.12.2021 aveva confermato di voler accettare il finanziamento e, oltre ad inviare il cronoprogramma rimodulato aveva modificato la proposta originariamente presentata in sede di gara. In particolare il Comune, ha eliminato la previsione dell'acquisizione gratuita dell'area di proprietà della Guastamacchia e ha eliminato l'attivazione delle risorse private da parte di quest'ultima che si era impegnata a realizzare, senza oneri finanziari per il Comune, "la Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eg/1- 2" (cfr "Relazione tecnico illustrativa della proposta" pag. 26 e "allegato alla nota 3.12.2021 Comune di Trani Prot- 66598").

In proposito giova rimarcare che nel progetto originario i criteri di attribuzione del punteggio di cui alle lettere E) ed F) dell'art. 8 DM n. 395 del 16.09.2020, erano pienamente soddisfatti proprio attraverso la "messa a disposizione" di aree private (da parte della Guastamacchia) ed il coinvolgimento di "operatori privati", (tra cui l'esponente, che avrebbe attivato risorse finanziarie per circa Euro 12.000.000 per la "Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eg/1- 2"" cfr pagg. 26,27 e 28 Relazione tecnico illustrativa proposta PINQUA Comune di Trani prodotta sub doc. 27 con atto di citazione);

- la proposta progettuale, così significativamente alterata, è stata trasmessa, come si diceva, al M.I.T. con nota prot. n. 66598 del 03.12.2021:



RATING LEGALITÀ  
★ ★ ★



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

- con Decreto Direzionale n. 804 del 20/01/2022 l.M.I.T., ha disposto l'ammissione definitiva a finanziamento del Comune di Trani (ID 276) per un importo pari a € 15.000.000,00, disponendo l'erogazione di un acconto pari al 10% dell'importo ammesso;
- il suddetto Decreto Direzionale n. 804/2022, nel disporre l'avvio delle procedure per la stipula delle convenzioni ha previsto - pena la **revoca del finanziamento** e la restituzione degli importi già percepiti - la trasmissione a cura dei soggetti beneficiari della 'Relazione a firma del Responsabile del procedimento con la quale si attesti che il progetto posto a base di gara è conforme al progetto valutato e ammesso a finanziamento. Alla relazione sono allegati gli elaborati grafici ritenuti più significativi per ogni intervento finanziato o cofinanziato dal Programma PINQuA';
- la convenzione relativa alla proposta ID – 276 è stata sottoscritta ed approvata con nota prot. n. 4825 del 30.03.2022;
- la convenzione ha ribadito che, a seguito dell'ammissione a finanziamento ed entro 365 giorni dall'erogazione dell'acconto del 10%, il Soggetto beneficiario PINQuA (Comune di Trani) provveda a trasmettere, la 'Relazione a firma del Responsabile del procedimento con la quale si attesti che il progetto/ posto a base di gara è conforme al progetto valutato e ammesso a finanziamento. Alla relazione sono allegati gli elaborati grafici ritenuti più significativi per ogni intervento finanziato o cofinanziato dal Programma PINQuA' (cfr. art. 5 co. 1. lett. b) dello schema di convenzione); **pena la revoca del finanziamento e la restituzione degli importi già percepiti;**

\*\*\*\*\*

## Si premette inoltre che

- sulla scorta della condotta complessivamente posta in essere dal Comune di Trani, in violazione dei principi di correttezza e buona fede, nonché dell'obbligo di tutela del legittimo affidamento, consistente nello stravolgimento della proposta originariamente formulata a questo Ministero, oggetto di specifica approvazione con delibera di Giunta del 12/03/21 n. 30, in cui l'espropriazione dei suoli della Guastamacchia non era in alcun modo contemplata e del conseguente venir meno del prospettato partenariato pubblico-privato, la Guastamacchia in data 23.03.2022 ha adito il Tribunale di Trani, per quivi sentire condannare l'Amministrazione comunale al risarcimento dei danni patiti, in ragione della lesione del legittimo affidamento ingenerato nei a Guastamacchia, quantificati in complessivi € 15.184.494,50;
- il Comune di Trani, costituitosi nel suddetto giudizio con comparsa di costituzione e risposta del 25.07.2022 **ha ammesso di aver apportato modifiche sostanziali alla proposta originaria**, riconoscendo che *'[...] il Comune di Trani [...] ha rimodulato il cronoprogramma confermando la volontà di accedere al finanziamento, trasmettendo l'Aggiornamento proposta ID. 276, inserendo l'acquisizione dell'area di intervento mediante procedure espropriativa finanziata direttamente dall'Ente (Mutuo Cassa Depositi e Prestiti). Non vi è dubbio, infatti, che la nuova tempistica imposta dal Ministero (365 giorni per la determina e contrare ai fini dell'affidamento dei lavori) era del tutto incompatibile con le modalità di acquisizione dell'area di intervento secondo la precedente manifestazione di intenti del 12.03.2021 e cioè attraverso l'approvazione di una variante urbanistica. Invero, nella proposta rimodulata, nella scheda degli 'Interventi finanziati da Privati' sono stati*

Pagina 4 di 2



RATING LEGALITÀ  
★★★





# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

mantenuti 4 interventi per € 11.963.724,00 ed eliminati i due interventi di Guastamacchia per € 12.780.000,00. Laddove, di contro, nella scheda degli "Interventi finanziati da altri soggetti pubblici" è stato previsto il Nuovo parco urbano attrezzato su area da acquisire per l'importo di € 400.000,00 e l'esproprio dell'intera area privata (proprietà Guastamacchia) da destinare a servizi pubblici (al Parco Urbano) per € 1.400.000,00. Tale nuova proposta (Aggiornamento proposta ID 276) così come rimodulata, dopo essere stata sottoposta al vaglio dell'Alta Commissione istituita presso il Ministero delle Infrastrutture e della mobilità sostenibile, con decreto Direttoriale n. 804 del 20.01.2022 (pubblicato il 02/02/2022), è stata ammessa a finanziamento { }' (cfr. pagg. 18 e 19 della comparsa di costituzione e risposta del Comune),

- in sostanza quindi la stessa Amministrazione Comunale ha ammesso che, anziché limitarsi a rimodulare il cronoprogramma originario (così come espressamente richiesto dal DM 383 del 07/10/2021), ha in realtà presentato una nuova proposta progettuale, recante modifiche sostanziali rispetto al progetto presentato in sede di gara.
- in altri termini il Comune di Trani ha percepito l'acconto del finanziamento, stipulando finanche apposita convenzione con il Ministero, nella piena consapevolezza che il progetto, così come dalla stessa modificato ed oggi sottoposto al vaglio di codesto Consiglio Comunale, è difforme rispetto a quello originario, considerato che non sono più soddisfatti i riferiti criteri di cui alle lettere E) ed F) art. 8 cit. DM che, di fatto, hanno consentito a codesta PA di ottenere l'auspicato finanziamento;

\*\*\*\*\*

## Si osserva inoltre che

- successivamente alla proposizione del suddetto giudizio, la Guastamacchia ha presentato al Comune di Trani istanza dell'11.04.2022 di accesso agli atti, al fine di accedere a tutta la documentazione dianzi richiamata ed in gran parte menzionata nella delib. del G.C. n. 13 del 23.02.2022,
  - in particolare, la Guastamacchia ha altresì chiesto di poter avere accesso alla "relazione a firma del responsabile del procedimento di cui all'art. 3, co. 3, lett. b), del decreto del direttore generale del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile 20/1/22, recante attestazione che il progetto posto a base di gara è conforme al progetto valutato e ammesso a finanziamento e relativi allegati";
- con nota pec del 4.11.2022, il Comune di Trani ha comunicato che la suddetta ed imprescindibile Attestazione di conformità non è stata ancora rilasciata dal RUP in quanto il termine per la sua trasmissione non è ancora scaduto: ragion per cui, allo stato, la detta attestazione non sussiste;

\*\*\*\*\*

## In conclusione,

- in sede di partecipazione al bando l'Amministrazione Comunale di Trani, proprio in virtù del protocollo di intesa sottoscritto con la società Guastamacchia, ha dichiarato di avere la disponibilità dell'area del privato su cui la stessa Amministrazione avrebbe realizzato, con il finanziamento Pinqua, il "Nuovo Parco Urbano attrezzato";
- tale dichiarazione, resa in sede di gara ha consentito alla medesima p.a. di soddisfare anche i criteri di attribuzione dei punteggi di cui alle lettere E ed F art. 8 c. 1 D.M. n. 395/16/09/2020;

Pagina 5 di 8



ICISRA  
P.O. 05012015  
P.O. 140012015  
S.D. 370112018  
S.D. 453012018  
S.D. 514012018



RATING LEGALITÀ  
★ ★ ★



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

- successivamente all'aggiudicazione in proprio favore del finanziamento PINQUA, l'Amministrazione Comunale ha revocato a delibera di approvazione di tale intesa con il privato e ha deliberato di acquisire tale area mediante procedura espropriativa. E' evidente che tale arbitraria iniziativa costituisce una **MODIFICA** della proposta resa in sede di GARA.

Peraltro, a prescindere dal fatto che "il termine non sia ancora scaduto", resta il fatto che, ad oggi, l'attestazione di conformità non sussiste, nonostante tale documento costituisca **"condizione necessaria"** per ottenere, non solo la conferma del pagamento dell'anticipazione già percepita, del 10%, ma, soprattutto, per ottenere il pagamento delle ulteriori e ingenti somme necessarie per eseguire l'opera oggetto del finanziamento medesimo.

A ciò deve altresì aggiungersi che la motivazione addotta dall'Amministrazione per giustificare tale arbitraria e illegittima **MODIFICA** della proposta è del tutto priva di fondamento. Il Comune di Trani ha infatti affermato che *la nuova tempistica imposta dal Ministero (365 giorni per la determina a contrarre ai fini dell'affidamento dei lavori) era del tutto incompatibile con le modalità di acquisizione dell'area di intervento secondo la precedente manifestazione di intenti del 12.03.2021 e cioè attraverso l'approvazione di una variante urbanistica."*

In effetti l'assenza di incompatibilità tra la tempistica per l'approvazione della variante urbanistica e quella prevista dal PINQUA è del tutto insussistente. In proposito ricordiamo che, ai sensi dell'art. 3 d.d. 804/2022, entro 365 gg. dall'erogazione del primo acconto, il Beneficiario deve trasmettere "Determina a contrarre, o atto equivalente"

Ora, va e la pena in proposito segnalare che con pec del 03/05/2021, il dirigente dell'area urbanistica del Comune di Trani, ha dato atto che la richiesta di ritipizzazione era stata recepita nella proposta di partecipazione al bando PINQUA e, richiamando la manifestazione di intenti del 12/03/2021, ha chiesto alla Guastamacchia integrazioni documentali, al fine di dare avvio all'iter di variante strutturale del PUG; a tale richiesta è seguito invio, in data 07/06/2021, da parte della Guastamacchia, degli elaborati richiesti.

**Successivamente, con delibera di Giunta Comunale del 16.07.2021 n. 87 il Comune di Trani, ha deliberato di dare mandato al Sindaco per avviare l'iter per la convocazione della "conferenza di coplanificazione" ai sensi del DRAC e della Legge Regionale n. 44/2012 e ss.mm.**

Successivamente, ovvero **da luglio 2021, inspiegabilmente, l'amministrazione comunale è rimasta del tutto inerte** e quindi, disattendendo gli impegni assunti con l'esponente, non ha dato alcun impulso all'iter volto alla ritipizzazione dell'area.

A fronte dell'inspiegabile inerzia e assordante silenzio dell'Amministrazione Comunale e ignorando le mutale determinazioni nel frattempo adottate da quest'ultima, la scrivente ha sollecitato più volte l'avvio di tale iter e, tra i numerosi solleciti, ha inviato anche la nota pec del 26/01/22 (nfr. all. doc. 35 all'atto di citazione) indirizzata, non solo all'Assessore Regionale all'Urbanistica e al Comune di Trani, ma anche, per conoscenza, al MIT nella persona del Responsabile del Bando Pinqua, per scongiurare la perdita del finanziamento da parte della p.a. e quindi la mancata realizzazione dell'importante opera di riqualificazione urbana della costa nord di Trani.

**Solo in data 17.02.22 a distanza di ben 7 mesi dalla predetta DGC 8.07.21 n. 87 il Comune di Trani ha comunicato alla scrivente, "di aver modificato la proposta originariamente formulata, escludendo la provvisione di disponibilità dell'area rientrante nell'ambito dell'intervento da parte della Guastamacchia S.p.A., ed inserendo l'acquisizione dello stesso mediante procedura espropriativa".**

Pagina 6 di 9



RATING LEGALITÀ  
★★★



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

Da quanto suesposto emerge dunque che

- (i) Sin da **luglio 2021** (dall'adozione della D.G. 87/2021) il Comune di Trani avrebbe potuto (ma non lo ha fatto) dare impulso all'iter diretto alla ritipizzazione dell'area, tenendo fede agli impegni assunti con l'esponente;
- (ii) con nota prot. n. 53775 dell'**11.10.2021** - ovvero **dopo ben 3 mesi di inspiegabile inerzia e ancor prima della pubblicazione del D.M. 383 del 7.10.21** (avvenuta in data 4.11.21) - il Sindaco, ha viceversa formulato atto di indirizzo, al fine di procedere all'avvio della procedura espropriativa, finalizzata all'acquisizione, mediante risorse comunali, delle aree di proprietà Guastamacchia, giustificando tale determinazione con la necessità di rispettare la tempistica PINQUA;

Orbene, come noto, il procedimento di variante urbanistica al PUG implica dei termini particolarmente spediti ai sensi degli artt. 11 e 12, l.r. 20/01, richiedendo nel caso di variante puntuale alle previsioni programmatiche del PUG (Tav.117/a del PUG di Trani) un termine non superiore ai 60 gg.

In ogni caso certamente, anche nell'ipotesi di variante alle previsioni strutturali del PUG, tale procedimento, se tempestivamente e diligentemente avviato dall'amministrazione nel luglio 2021, avrebbe potuto ben concludersi entro un termine inferiore all'anno e in caso di solerte allestizione di compatibilità dalla parte della Giunta Regionale ai sensi dell'art.11, co.8, l.r. 20/11 entro il termine di 6 mesi, ovvero in ogni caso ampiamente prima del luglio 2022.

In tal modo l'amministrazione comunale avrebbe potuto:

- a) acquisire gratuitamente l'area su cui realizzare il Parco della Costa nord,
- b) avvalersi delle risorse finanziarie che il privato Guastamacchia si era impegnato ad attivare nell'ambito dell'intervento Pinqua per circa Euro 12.000.000 per la **Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eq/1- 2"**.

L'Amministrazione Comunale avrebbe altresì avuto tutto il tempo (365 gg dall'erogazione del primo acconto, avvenuta a settembre 2022) per trasmettere la determina a contrarre, in ossequio a quanto prescritto dal D.G. 804/2022.

Ed invece, ad oggi, ovvero **dicembre 2022**, a causa dell'improvvisa, **ingiustificata e arbitraria decisione di procedere all'esproprio** - anziché tenere fede all'impegno assunto con l'esponente e lasciare immutata la proposta PINQUA presentata in sede di gara - **l'amministrazione comunale non ha ancora la disponibilità dell'area** e anche la tempistica del nuovo cronoprogramma trasmesso al MIT con nota pec 3.12.2021 non risulta rispettata.

Tale condotta quindi:

- a) espone l'amministrazione al rischio di soccombenza nel giudizio di risarcimento danni succitato e attualmente pendente, e
- b) rende necessario il ricorso a la contrazione di un mutuo, per far fronte ai costi dell'esproprio (la cui incertezza non è determinabile unilateralmente) e ai costi per la bonifica dell'area.



RATING LEGALITÀ



# GUASTAMACCHIA S.p.A.

costruzioni generali & produzione di energia da fonti rinnovabili

Infine, per le ragioni summenzionate, tale illegittima e ingiustificata condotta espone il Comune di Trani al rischio di revoca del finanziamento ottenuto con l'aggiudicazione del bando PINQuA, a causa dell'intervenuta **MODIFICA della proposta originariamente presentata** e della perdurante inesistenza dell'attestazione di conformità richiesta dal DD 804/2022.

A margine va qui infine segnalato che anche l'approvazione del progetto PINQuA presuppone l'adozione di una variante urbanistica, a fronte della diversa destinazione urbanistica attualmente vigente per la gran parte dei suoli interessati dall'intervento.

## Tutto ciò premesso, considerato e rilevato

la Guastamacchia S.p.a., ferme ed impregiudicate le iniziative assunte in sede giudiziale,

## OSSERVA

che, allo stato, in virtù dei rilievi formulati con le rassegnate OSSERVAZIONI, sussistono valide e motivate ragioni che ostacolano il legittimo proseguimento del procedimento amministrativo indicato in oggetto.

Resta salvo ogni ulteriore diritto di azione nei confronti dei responsabili nel caso di ulteriore aggravamento della lesione delle proprie posizioni giuridiche sostanziali.

Ing. Giacomino Guastamacchia

Amministratore Unico Guastamacchia S.p.A.



Si allega

- 1) atto di citazione innanzi al Tribunale Civile di Trani del 23.3.2022;
- 2) estratto comparsa di costituzione e risposta del Comune di Trani del 27.7.2022 (pagy 18 e 19);
- 3) Allegato 1 alla Delibera Comune di Trani del 12.03.2021 n. 30 proposta Pinqua Costa Nord
- 4) Relazione tecnico illustrativa della proposta Pinqua Costa nord id 276 del Comune di Trani
- 5) nota pec prot. 66598 3.12.2021 del Comune di Trani di comunicazione di accettazione del finanziamento e modifica della proposta
- 6) Relazione Generale al progetto definitivo - da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale e, per la dichiarazione di pubblica utilità - per la "Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord".
- 7) Rapporto ufficiale PINQuA redatto dall'Unità di Missione PNRR del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili nel quale i dati indicati sono aggiornati secondo le dichiarazioni e le rimodulazioni validate alla data del 28 marzo 2022 e si riferiscono ai progetti definitivamente ammessi a finanziamento, come da Decreti Direttoriali 17524/2021 e 804/2022.

Pagina 6 di 5



MAKING LEGALITÀ



fattibilità denominato "Sguardo al Nord" redatto dal Dirigente del Comune arch. Gianferrini, senza la benché minima menzione o riproposizione del "Masterplan" di Guastamacchia.

Si consideri inoltre, ad ulteriore conferma che la proposta progettuale redatta dal Comune di Trani ai fini della partecipazione al bando "PINQUA" non può avere alcun punto di contatto con la pianificazione proposta dalla società attrice, che in considerazione dei termini attuativi recati dal PNRR per la conclusione degli interventi (31/03/2026), il Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili, con decreto n. 383 del 07/10/2021, ha stabilito la necessità per gli Enti inseriti nell'elenco delle Proposte ammesse di trasmettere un cronoprogramma fortemente rimodulato compatibilmente con la data suddetta e di fornire esplicita conferma della volontà di accedere al finanziamento, pena la perdita dello stesso.

Conseguentemente, il Comune di Trani non avrebbe potuto che perseguire un iter progettuale autonomo e conforme alla tempistica imposta dall'Amministrazione statale, e pertanto, con nota prot. n. 66598 del 03.12.2021 (che si allega sub 15), ha rimodulato il cronoprogramma confermando la volontà di accedere al finanziamento, trasmettendo l'Aggiornamento proposta ID. 276, inserendo l'acquisizione dell'area di intervento mediante procedura espropriativa finanziata direttamente dall'Ente (Mutuo Cassa Depositi e Prestiti).

Non v'è dubbio, infatti, che la nuova tempistica imposta dal Ministero (365 giorni per la determina a contrarre ai fine dell'affidamento dei lavori) era del tutto incompatibile con le modalità di acquisizione dell'area di intervento secondo la precedente manifestazione di intenti del 12.03.2021 e cioè attraverso l'approvazione di una variante urbanistica.

Invero, nella proposta rimodulata, nella scheda degli "Interventi finanziati da Privati" sono stati mantenuti 4 interventi per € 11.963.724,00 ed eliminati i due interventi di Guastamacchia per € 12.780.000,00. Laddove, di contro, nella scheda degli "Interventi finanziati da altri soggetti pubblici" è stato previsto il Nuovo parco urbano attrezzato su area da acquisire per l'importo di € 400.000,00 e



l'esproprio dell'intera area privata (proprietà Guastamacchia) da destinare a servizi pubblici (al Parco Urbano) per € 1.400.000,00.

Tale nuova proposta (Aggiornamento proposta ID. 276) così come rimodulata, dopo essere stata sottoposta al vaglio dell'Alta Commissione istituita presso il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile, con decreto Direttoriale n. 804 del 20.01.2022 (pubblicato il 02.02.2022) è stata ammessa a finanziamento.

Ne consegue che, contrariamente a quanto sostenuto nell'atto di citazione, al paragrafo 1.23, la manifestazione di intenti ed il successivo protocollo siglato con la società Guastamacchia non hanno inciso in alcun modo nel *lusinghiero risultato* raggiunto dall'Amministrazione Comunale col finanziamento PINQuA, trattandosi di un obiettivo raggiunto dalla Civica Amministrazione al netto di qualsivoglia coinvolgimento della società Guastamacchia SpA.

\*

10. Anche le deduzioni articolate da controparte nei paragrafi 1.24 e seguenti della citazione risultano agevolmente confutabili.

È infatti dimostrabile come la condotta tenuta dall'Ente civico sia stata tutt'altro che connotata da silenzi ed inerzia, bensì improntata sempre a principi di correttezza e buona fede; principi che hanno fatto sì che l'Amministrazione Comunale abbia esposto da subito, in diversi incontri con i rappresentanti della Guastamacchia SpA tenuti nel mese di novembre e dicembre 2021, l'esatta qualificazione che la variante urbanistica richiesta dalla stessa società possedeva (ovvero quella di variante strutturale), nonché le diverse tempistiche operative e procedurali a cui si era indirizzata l'Amministrazione comunale per raggiungere il buon esito della partecipazione al Bando PINQuA.

La vera natura posseduta dalla variante urbanistica proposta da controparte era stata peraltro sviscerata anche nell'ambito di una riunione tecnica presso la Regione Puglia con i dirigenti dei diversi settori (Urbanistica, Paesaggio e Ambiente) attivato a valle della deliberazione di Giunta Comunale del 16.07.2021 n. 87, nel corso della quale, alla presenza dei tecnici e dei responsabili della

## Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare - PINQuA

*Iniziativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo*



# CITTÀ DI TRANI

## PINQuA "Costa Nord"



*Relazione di sintesi per la coerenza alle politiche regionali*

## 1. INTRODUZIONE

Il Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020 è stato approvato ed è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 285 del 16/11/2020, avviando il bando del governo per la presentazione delle proposte da inserire nel Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA).

Questo programma servirà ad assegnare le risorse per la realizzazione di interventi riconducibili alle seguenti linee principali d'azione:

- a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socio-economico e all'uso temporaneo;
- c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

I beneficiari del programma sono: Regioni, Città Metropolitane, Comuni sede di città metropolitane, Comuni capoluoghi di Provincia, Città di Aosta e Comuni con più di 60.000 abitanti.

Tutti i soggetti possono presentare fino a 3 proposte per un massimo finanziabile di 15 mln di euro a proposta e le attività possono essere realizzate anche attraverso soggetti attuatori, individuati dalle amministrazioni proponenti.

Verrà assicurato il finanziamento di almeno una proposta per ciascuna Regione di appartenenza del soggetto proponente e il 34% delle risorse complessive sarà prioritariamente destinato a interventi collocati nelle regioni del Mezzogiorno.

I progetti dovranno riguardare le aree periferiche e quelle che ancorché non periferiche, sono espressione di disagio abitativo e socio-economico e non dotate di adeguato equipaggiamento urbano-locale.

Le proposte di intervento dovranno portare a un investimento di gran lunga maggiore, considerando che, del sette criteri per stilare la classifica delle proposte, due sono moltiplicatori finanziari per cui saranno premiati i progetti che attiveranno altre risorse pubbliche e private in aggiunta a quelle richieste sul fondo e quelli che coinvolgeranno operatori privati.

Il Decreto interministeriale mette a disposizione dei Comuni e delle Città Metropolitane risorse per oltre 853 milioni di euro per gli anni 2020-2033, destinati al programma innovativo per l'abitare, al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo, culturale e della coesione sociale e ulteriori finanziamenti da destinare a proposte definite "Pilota" (progetti ad alto impatto strategico sul territorio nazionale) da cofinanziarsi, fino a 100 milioni di euro, eventualmente attingendo del Recovery Fund, laddove gli interventi di riqualificazione rispondano anche alle indicazioni europee e nazionali, sul Green Deal e della Digital Agenda.

Le istanze di accesso al programma dovranno essere presentate secondo le seguenti modalità.

- **Fase 1:** trasmissione di una Proposta complessiva preliminare indicante la strategia nel suo complesso e l'insieme di interventi atti a raggiungere le finalità prescritte e recante la documentazione di cui all'art. 7 comma 5 del decreto interministeriale;
- **Fase 2:** trasmissione della Proposta complessiva finale, indicante lo stato di avanzamento della stessa e recante la documentazione di cui all'art. 10 comma 1 del decreto, da produrre solo in caso ammissione al finanziamento.

Le proposte di finanziamento, di cui alla Fase 1, devono essere trasmesse, a pena di esclusione, entro e non oltre centoventi (120) giorni dalla data di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del presente decreto, secondo le modalità indicate dal presente articolo.

Ai fini della presentazione delle richieste occorre che si individuino gli ambiti di intervento oggetto delle proposte, con particolare riferimento alle aree periferiche e a quelle che, ancorché non periferiche, sono espressione di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico e non dotate di un adeguato equipaggiamento urbano-locale.

Il Comune di Trani ha individuato nel suo territorio comunale ambiti da sottoporre a processi di riqualificazione e rigenerazione con l'obiettivo di migliorare la qualità dell'abitare e perciò in sintonia con il bando in parola.

La presente relazione di sintesi evidenzia che la proposta in fase di candidatura è coerente con le Leggi e le procedure regionali in materia di edilizia abitativa e contempla azioni coordinate sul territorio per specifiche politiche regionali attuate con la collaborazione di altri enti e soggetti istituzionali.

## 2. L'ABITO DI INTERVENTO

L'area oggetto della proposta rientra nell'ambito n.2 del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, comprende l'affaccio al mare del quartiere Petronelli e le maglie edilizie ad ovest dell'espansione ottocentesca ed a nord dei birari ferroviari, caratterizzato da edilizia popolare in cattivo o pessimo stato di conservazione, la quale versa in alcuni casi in uno stato di pericolosità, ed in modo particolare il tessuto tra via Finanziere e la costa caratterizzato da edifici ed impianti ex produttivi abbandonati ed in contrasto ambientale.

Le aree urbane costiere a nord presentano ognuna una situazione differente, di seguito descritta. In generale l'area costiera occidentale necessita di importanti interventi di bonifica e riqualificazione, poiché ad oggi deturpata dai resti delle attività produttive un tempo ivi presenti e caratterizzata da un tessuto edilizio incongruo ed in pessime condizioni di conservazione. Ciò sarà necessario per restituire, ai cittadini ed ai turisti, una fruizione sicura del lungomare occidentale, e congruente con la indubbia vocazione paesaggistico-architettonica della città.

A partire dalla maglia più ad ovest, prospiciente l'area cimiteriale, l'ambito è caratterizzato da capannoni abbandonati da tempo, e, coerentemente con quanto previsto dal PUG, si prevede la sua riqualificazione con l'allocatione di impianti tecnologici e funzioni connesse alle attrezzature limitrofe.

Per l'area limitrofa occupata dall'impianto di depurazione si prevedono interventi atti alla mitigazione dell'impatto urbano-paesaggistico degli impianti ed alla minimizzazione dei disturbi olfattivi e dei rumori da esso provocati.

Proseguendo lungo via Finanziere verso il centro urbano vi è un lotto caratterizzato da capannoni dismessi, ove è previsto un intervento di sostituzione edilizia con l'edificazione di edifici che per la parte di proprietà comunale ospiteranno alloggi dell'arma dei carabinieri per la Provincia di BT.

Segue l'area dell'ex mattatoio, ove è previsto il recupero delle volumetrie esistenti per allocarvi attrezzature e servizi pubblici: auditorium; centro polifunzionale di arte e cultura; retcafé; mediateca; laboratori, botteghe e foresteria.

A ridosso dei volumi a ciò destinati vi è una maglia a destinazione residenziale ove verrà attuato un intervento di sostituzione edilizia riguardante i capannoni dismessi ivi presenti.

Infine, prospiciente il Castello Svevo, l'area della ex Distilleria Angelini e l'isolato tra via San G. Russo e via Romito, per le quali si prevede la demolizione delle fatiscenti costruzioni esistenti e la bonifica dell'area, contaminata dai resti dell'attività di decantazione. La proposta progettuale prevede la sistemazione a piazza e parco pubblico dell'area di sedime della distilleria che affaccia sul mare, vincolata dalla Soprintendenza, e la ricostruzione di parte delle volumetrie esistenti solonella porzione più interna nel tessuto urbano, a ricostruire il margine edilizio.

A lato dell'ambito vi è poi il completamento del percorso veicolare extraurbano occidentale di collegamento del quartiere Petronelli e S. Angelo e del a Statale n. 16 col waterfront urbano, che passa attraverso l'attuazione della maglia tra via Finanziere e via



Barletta (demolizione e ricostruzione di opificio marmifero con cambio di destinazione d'uso). Agli interventi fin qui descritti che affacciano sulla costa orientale, si aggiunge la necessità di bonificare e rendere fruibile la costa, attualmente inquinata da rifiuti di ogni genere anche derivanti dalle attività ivi collocate, perlopiù inattive da tempo.

Di seguito immagini aeree (precedenti a recenti opere di demolizione di volumi che hanno liberato aree comunali che rientrano nella proposta)



### 3. SINTESI della Proposta “Costa Nord”, codice ID.276

Il programma si basa sul Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (ex L.R. 21/2008) per la parte denominata “Uno sguardo a nord” che riguarda la ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della zona costiera a nord del Castello Svevo, compresa tra via Dei Finanziati, Piazza Re Manfredi e le attrezzature comunali del centro di raccolta rifiuti comunale e depuratore AQP.

Si tratta di un ambizioso ed esteso programma di eliminazione dei detrattori ambientali dell’area – edifici ex producti vi in forte degrado che ostruiscono il rapporto della città con il mare – prevedendo la sostituzione edilizia destinata a residenza con ampio ventaglio di *mixité sociale*: edilizia residenziale pubblica a carattere sociale, edilizia pubblica destinata a co housing, edilizia privata convenzionata a prezzi calmierati, edilizia residenziale e per servizi alla residenza privata libera, servizi e spazi pubblici connessi alla residenza e a servizio del quartiere.

L’Area ambito del Programma a candidarsi comprende:

- Il sistema di spazi aperti che cingono il Castello (piazza Re Manfredi, via Fra’ Diego Alvarez, via Lionel I, via Maiorano, via S. Giovanni Russo);
- L’ex Distilleria Angelini (coincidente con le maglie Eg/1 ed Eg/2 del PUG);
- La maglia edificabile per residenze Bs.ad/4 del PUG;
- L’edificio pubblico dell’ex Mattatoio comunale (maglia Se/6 da PUG);
- La maglia edificabile per residenze B/4 del PUG in parte di proprietà pubblica e in parte di privati;
- Il Palazzo Carcano, e gli immobili sede del Tribunale;
- Maglia di tessuto edificato residenziale;
- Il Castello Svevo e il fossato contermini;
- Il sistema demaniale della costa compreso tra il Castello e il depuratore.

E Soggetti coinvolti nel Programma:

- Comune di Trani (soggetto proponente ai fini del bando ministeriale);
- Proprietari privati dei suoli messi a disposizione, convenzionati con protocolli d’intesa (imprese edilizie Guastamacchia, Muciacca, De Mango);
- Demanio dello Stato;
- Soggetto privato gestore del sistema dei parcheggi in progetto-finanza;
- Enti finanziatori di interventi complementari (MIU per Piano Periferie 2015 e MG per Tribunale).

La Proposta di PINQuA comprende i seguenti interventi con i relativi costi a carico del finanziamento interministeriale e dei soggetti convenzionati:

1. Completamento del recupero edilizio dell'immobile pubblico già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing – 1.550.000,00 €
2. Realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale – 6.750.000,00 €
3. Realizzazione di social housing convenzionata nella maglia di completamento B/4 di proprietà privata;
4. Nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" – 1.065.000,00 €
5. Spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord – 1.251.250,00 €
6. Pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord – 112.500,00 €
7. Nuove aree a parcheggio pubblico a caso sulla costa nord – 70.000,00 €
8. Nuovi parcheggi pubblici interrati sulla costa nord (apporto da Privati attuatori in PF)
9. Riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza – 1.384.250,00 €
10. Rigenerazione dei volumi residenziali e servizi di vicinato privati tra via Lionelli, via Giovanni Russo e via Romito (a cura di Privati)
11. Pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez – 1.470.000,00 €
12. Demolizione e ricostruzione di volumi produttivi dismessi per nuova edilizia residenziale sociale nella maglia Bs.ad/4 in edilizia sociale convenzionata (a cura di Privati attuatori)
13. Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eg/1-2 (apporto da Privati attuatori)
14. Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord – 962.000,00 €
15. Implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate – 210.000,00 €
16. Opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica – 175.000,00 €
17. Recupero con ampliamento e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Carcano da destinare a sede degli Uffici Giudiziari – 13,8 mln di € ca. (finanziamento ministeriale disponibile);
18. Recupero e trasformazione funzionale dell'area denominata "ex macello" da adibire a "cittadella dei giovani" per la formazione e produzione di servizi ricreativi, associativi e tematici – 2 mln € (finanziamento disponibile dal Piano Periferie)
19. Riutilizzo ai fini irrigui delle acque reflue affinate e licenziate dal depuratore a servizio dell'abitato di Tran (RT) – 6.910.000,00 (finanziamento disponibile)

20. Adeguamento al DM n.185/2003 del Depuratore di Trani (BT) – 1,2 mln di € ca.  
(finanziamento disponibile)
21. Opere di urbanizzazione primaria nell'ambito (viabilità di progetto e reti pubbliche da oneri di urbanizzazioni privati).

Caratteristiche appropriate della Proposta:

- Si tratta di ambito fortemente periferico, compromesso, marginale e fortemente degradato per l'azione antropica e la successiva dismissione;
- Il disagio abitativo è quello dei residenti presenti e futuri (previsioni da PUG) per i quali tra la città e la costa corrispondente si interpone la fascia costiera ex produttiva in abbandono;
- Si tratta di una soluzione dalla forte componente "green", in quanto si prevede di realizzare un ampio parco urbano, che duplica la villa comunale oggi esistente a sud del nucleo antico, e rimuove il più esteso detrattore ambientale nell'affaccio sul mare della "Perla dell'Adriatico";
- Le soluzioni non prevedono il consumo di suolo, anzi le demolizioni di estese volumetrie liberano la fascia costiera di competenza demaniale;
- La demolizione dei volumi deve essere indirizzata principalmente alla realizzazione di edilizia residenziale sociale come primo obiettivo;
- La rigenerazione del sito è legata alla nuova funzione dello spazio pubblico (aree demaniali) e privato (immobili dismessi ex produttivi);
- Si persegue il miglioramento della fruibilità della costa e degli spazi pubblici, grazie alla realizzazione degli spazi per parcheggi, funzionali alla pedonalizzazione del centro storico;
- Si rigenerano gli spazi costruiti e i vuoti urbani, migliorando la resilienza del costruito nei confronti dell'abbandono sistematico, in quando aree ad alta concentrazione di criticità che non ha avuto il favore dei privati.

Tutte le opere sono immediatamente realizzabili in quanto le aree sono nella disponibilità dell'Ente Proponente, anche in forza di accordi bilaterali e la consequenzialità delle opere può contare sulla contemporaneità di più cantieri, di natura edilizia ed urbanizzativa. Si agirà quindi in contemporanea su spazi aperti e sui lotti edificatori in maniera che il completamento della proposta possa vedere ultimati tutti gli aspetti della riqualificazione in tempi ragionevolmente ristretti.



IL DIRIGENTE AREA URBANISTICA  
ARCH. FRANCESCO GIANFERRMI



IL SINDACO

Avv. Amedeo Bottaro





# COMUNE DI TRANI

Comune co-capoluogo della Provincia di Barletta-Andria-Trani

## PINQuA "Costa Nord" - ID.276

### Relazione tecnico-illustrativa della proposta

art. 7, co. 5, lett. a del DM 16/09/20

**Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare - PINQuA**

*Iniziativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo - Decreto del MIT 16/09/2020*







## Sommario

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA .....	2
Introduzione .....	2
1. IDEA GUIDA DELLA PROPOSTA .....	2
2. RISPONDENZA ALLE LINEE PRINCIPALI D'AZIONE DI CUI ALL'ART. 2 DEL DM 16/09/2020 .....	3
3. INTERVENTI PREVISTI E LA RISPONDENZA ALL'ART. 4 DEL DM 16/09/2020 .....	5
3.1 L'AMBITO DI INTERVENTO .....	5
3.1.1. Contesto urbano e territoriale – lo stato di fatto .....	5
3.1.2. Assetto proprietario e disponibilità degli immobili .....	5
3.1.3. Aspetti ambientali .....	6
3.1.4. Aspetti culturali e paesaggistici .....	6
3.1.5. Previsioni urbanistiche .....	6
3.1.6. Qualità dell'abitare – lo stato di fatto .....	7
3.1.7. Aspetti socio-economici .....	7
3.1.8. Aspetti infrastrutturali e della mobilità .....	8
3.2 GLI INTERVENTI PREVISTI PER CIASCUNA TIPOLOGIA AMMISSIBILE .....	8
4. RISPONDENZA AI CRITERI DI VALUTAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 DEL DM 16/09/2020 .....	12
4.1 Criterio A .....	12
4.1.1 Rispondenza alla L. 160/2019 .....	12
4.1.2. Capacità di risposta a esigenze e bisogni .....	14
4.1.3. Aspetti innovativi e di green economy .....	15
4.1.4. Rispondenza ai Criteri ambientali minimi (CAM) .....	16
4.1.5 Capacità di aggregazione di soggetti in forma associata .....	16
4.2. Criterio B .....	17
4.2.1. Interventi di ERP previsti in area a maggiore tensione abitativa .....	17
4.2.2. Integrazione con il contesto e le politiche regionali .....	17
4.2.3. Diversificazione dell'offerta abitativa e mixité sociale .....	18
4.3. Criterio C .....	18
4.3.1. I beni culturali interessati .....	18
4.3.2. I beni ambientali e paesaggistici interessati .....	19
4.3.3. Le testimonianze architettoniche significative interessate .....	22
4.3.4. La contiguità al centro storico e le parti identitarie cittadine .....	22
4.4. Criterio D .....	23
4.4.1. Consumo di suolo a bilancio zero .....	23
4.4.2. Messa in sicurezza e riqualificazione energetica .....	24
4.4.3. Demolizioni e ricostruzioni previste .....	25
4.5. Criterio E .....	26
4.5.1. Risorse finanziarie pubbliche .....	26
4.5.2. Risorse finanziarie private .....	26
4.5.3. Disponibilità delle aree e degli immobili .....	26
4.6. Criterio F .....	27
4.6.1. Coinvolgimenti di operatori privati .....	27
4.6.2. Coinvolgimento di forme associative e del terzo settore .....	28
4.7. Criterio G .....	29
4.7.1. Applicazione della metodologia BIM .....	29
4.7.2. Misure e modelli di gestione, sostegno e inclusione sociale, welfare urbano .....	29
4.7.3. Processi partecipativi attivati .....	30
5. Articolazione finanziaria .....	31



## RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA

### Introduzione

Il Comune di Trani, ha inteso cogliere l'opportunità offerta dal Bando di Gara per gli interventi previsti dal Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'abitare. Art. 1 Commi 437 e seguenti, Legge N. 160 del 27/12/2019 per la risoluzione delle problematiche abitative, ambientali e di rigenerazione urbana connesse all'area detta dell'ex Distilleria Angelini, ossia il tessuto urbano marginale che si affaccia sull'ampia fascia di costa subito a nord del Castello Svevo, in quanto un brano sensibile ed una criticità ormai impellente da decenni per il capoluogo di provincia pugliese detto "Perla dell'Adriatico".

Sin dalla prima fase del lavoro, il modello adottato è stato quello della "progettazione partecipata", pertanto, tutti gli attori del territorio hanno assunto la veste di "committenti", con l'obiettivo di giungere alla definizione e realizzazione di un Programma in grado di elevare la qualità della vita delle aree interessate.

La formula partecipativa, che ha visto i rappresentanti istituzionali locali e soggetti privati lavorare insieme, contrassegna in maniera qualitativa i risultati, cogliendo in tal modo a pieno il significato di qualità dell'abitare. Tale formula implica:

- ampia condivisione e partecipazione degli stakeholders, detentori di interesse locale;
- applicazione di tutte le misure possibili di sostenibilità ambientale;
- integrazione delle politiche di governo del territorio ovvero riunificazione nello stesso programma di attività di varie Amministrazioni.

Il Comune di Trani intende quindi attuare un programma che possa rigenerare e riqualificare l'area della costa occidentale della città, aumentando la qualità abitativa delle aree residenziali limitrofe ed inserendo le funzioni abitative proprie di un nuovo piccolo quartiere di moderna concezione e di impronta pubblica e solidale, dove oggi campeggiano ruderi industriali in contrasto ambientale.

### 1. IDEA GUIDA DELLA PROPOSTA

La proposta presentata per la riqualificazione della costa occidentale della città di Trani discende dalla necessità primaria di innescare un virtuoso processo di rigenerazione del vasto spazio urbano racchiuso tra il mare, la città storica e l'ex area industriale degradata, coinvolgendo anche tutti i Soggetti Privati che detengono la proprietà delle maglie già edificabili attigue.

La presenza ingombrante dei capannoni e degli impianti ormai dismessi ha per decenni snaturato questa parte di città, rendendola difficilmente percepibile nella sua unità e completamente avulsa dal tessuto urbano.

L'obiettivo, quindi, è quello di restituire ai cittadini un luogo che possa diventare familiare e fruibile in sicurezza, congruente con l'indubbia vocazione paesaggistico-architettonica della città. Questo processo sarà attivato attraverso elementi architettonici noti e riconoscibili: il parco, la piazza, il viale, il monumento, residenze e servizi.

Le aree e gli edifici interessati sono oggi in uno stato di completo abbandono, per cui occorre un progetto complessivo di riqualificazione e rigenerazione urbana utile a conseguire i seguenti obiettivi:

- riqualificare le aree e gli immobili attraverso un'attenta operazione ambientale e paesaggistica;
- realizzare un progetto complessivo di bonifica e recupero delle aree;
- riqualificare la fascia a ridosso del mare per realizzare un parco pubblico di alta valenza ecologica;
- prevedere una riorganizzazione della mobilità carrabile e di quella lenta attraverso la realizzazione di nuovi e ampi spazi pedonali e aree di sosta per veicoli.



*Planimetria generale di intervento.*

Il programma si propone di valorizzare il lungomare occidentale attraverso i seguenti interventi:

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica (speculare alla villa comunale storica, localizzata a sud del bacino portuale-centro storico);
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;





- pista ciclabile adriatica, velostazione e *promenade* lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;
- bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord;
- implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate;
- opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica.

Questi interventi, unitamente ad altri progetti a valere su ulteriori risorse private e pubbliche in gioco, permetteranno di restituire alla città un'area dall'alta valenza paesaggistica per molto tempo dimenticata e abbandonata, offrendola alle fasce della popolazione più delicate, coadiuvate dalla possibilità di ottenere un mixité sociale di ampio respiro, grazie alla presenza degli interventi edilizi privati.

## 2. RISPONDEZZA ALLE LINEE PRINCIPALI D'AZIONE DI CUI ALL'ART. 2 DEL DM 16/09/2020

### a) Riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso

L'area al suo interno è solo marginalmente interessata da edilizia residenziale, perché, fatta eccezione per un edificio già realizzato, le previsioni urbanistiche di ristrutturazione complessiva, non sono state ancora attuate, in quanto una buona porzione dell'area è di competenza pubblica. Il fronte residenziale è presente sul lato opposto di via Romito e per molto tempo ha sofferto della presenza dell'area industriale, pagando le conseguenze di una dismissione poco studiata. L'ambito di intervento è caratterizzato, invece, da un patrimonio edilizio cospicuo, anche se in gran parte compromesso e dismesso nella sua vecchia funzione produttiva.

Sono state individuati alcuni immobili da poter adibire a nuovi alloggi, i quali verranno recuperati e adattati alle nuove funzioni, secondo le normative vigenti. Saranno poi completate le previsioni del PUG edificando le volumetrie concesse nelle maglie di completamento B/4 e Bs/4.

In totale saranno costruiti 68 alloggi, ad oggi totalmente assenti sull'area.



Esterno dell'ex macello comunale, oggetto di recupero

### b) Rifunionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo

Il programma prevede di dare nuova vita e funzione ad alcuni spazi ed immobili ormai abbandonati e dismessi da tempo. In particolare:

- Verrà data destinazione residenziale a parte dell'ex macello comunale, a completamento del progetto per la "cittadella dei giovani";
- La fascia costiera attualmente occupata dall'ex Distilleria e da altri impianti dismessi verrà valorizzata da un nuovo parco attrezzato, polmone verde che costituirà un filtro tra la costa e il contesto urbano. L'area sarà delimitata sul frontemare da una promenade ciclopedonale che incentiverà nell'area la mobilità lenta;
- I lotti liberi circostanti le future residenze saranno rifunionalizzati a spazi pedonali attrezzati e ad aree verdi, dando nuova vita ai vuoti urbani della costa.



Vista esterna ex macello





Foto aerea dell'area dell'ex Distilleria.

### c) Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali

Ad oggi l'area risulta completamente inaccessibile, racchiusa tra i vari lotti degli impianti industriali e intervallata da pochi lotti liberi. La costa non è traguardabile né accessibile in sicurezza.

Il programma si propone di rinnovare l'accessibilità all'area puntando sulla mobilità lenta e di riconfigurare le aree destinate ai servizi, rendendo il quartiere idoneo ad un livello di vivibilità alto e ad una qualità abitativa elevata: si prevede una nuova pista ciclabile che percorrerà il parco e raggiungerà piazza Re Manfredi, collegando l'intera area di progetto al centro storico.

La costa sarà inoltre interessata da interventi di bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale in modo da restituire ai cittadini in totale sicurezza un'area dall'alto potenziale paesaggistico.

Saranno razionalizzate le aree prevalentemente adibite a traffico pedonale, favorendo la pedonalizzazione e lo spostamento dei parcheggi in zone concordate.

Per quanto riguarda servizi e standard, il parco supplirà alla totale mancanza di verde dell'ambito di intervento, contribuendo alla riqualificazione ecologica della costa. Altre aree verdi saranno previste nella maglia di completamento B/4, in prossimità dei nuovi alloggi, dove saranno inserite ulteriori aree di sosta per i veicoli. L'irrigazione di queste aree naturalizzate sarà garantita dall'implementazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue su via Finanziari.

La rinnovata accessibilità all'area e l'implementazione dei servizi consentirà non solo di incrementare la qualità di vita dell'ambito ma l'attrattività dell'area da parte dei cittadini dei quartieri vicini e non solo, che potranno beneficiare delle nuove infrastrutture.

### d) Rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione

Le politiche territoriali di pianificazione mostrano sempre più interesse verso strategie che incentivino un uso razionale e sostenibile del suolo e che favoriscano l'utilizzo di aree urbane già costruite.

In questa direzione, il programma si innesta su un'area in gran parte costruita ma con un patrimonio completamente dismesso: l'area dell'ex macello comunale, l'ex Distilleria e altri piccoli stabilimenti.

Queste zone verranno completamente rigenerate grazie ad interventi mirati in parte al recupero dell'esistente (è il caso degli alloggi di co-housing dell'ex macello) e in parte alla dismissione totale degli ex impianti produttivi, come per l'ex Distilleria, che verrà demolita e la cui area sarà convertita a parco urbano.

L'impianto di depurazione sarà implementato in modo tale da poter garantire l'approvvigionamento irriguo delle aree verdi di progetto: questo intervento permetterà un notevole risparmio delle risorse idriche.

I nuovi edifici residenziali, sia quelli di recupero edilizio che di nuova edificazione, saranno dotati di impianti ad alta efficienza e con approvvigionamento da fonti rinnovabili.

Queste soluzioni permetteranno di contrastare ulteriore sfruttamento di suolo unitamente ad un risparmio anche delle altre risorse (idriche



Vista aerea dell'area





ed energetiche) e daranno nuova vita ad un'area dismessa e inutilizzata.

### e) Individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione

L'inserimento di nuovi alloggi costituisce un'ottima opportunità per realizzare importanti contenitori funzionali alla riduzione del disagio abitativo, sia in termini di nuove strutture abitative dal target particolare, sia in termini di offerta innovativa di alloggi associati a servizi aggregativi: il progetto prevede l'inserimento di alloggi di social housing nella maglia di completamento B/4 e il recupero di uno degli immobili dell'ex macello comunale per alloggi e co-housing.

Questi modelli, seppur diversi, permetteranno di soddisfare le esigenze abitative di fasce più ampie di popolazione, incentivando inclusione sociale e innovazione nella gestione degli alloggi.

## 3. INTERVENTI PREVISTI E LA RISPONDEZZA ALL'ART. 4 DEL DM 16/09/2020

### 3.1 L'AMBITO DI INTERVENTO

#### 3.1.1. Contesto urbano e territoriale – lo stato di fatto

L'area costiera occidentale della città di Trani, un tempo caratterizzata dalla presenza ingombrante delle attività produttive, risulta oggi deturpata dai resti e dalle carcasse di ciò che rimane degli antichi stabilimenti e caratterizzata da un tessuto edilizio incongruo ed in pessime condizioni di conservazione. L'ambito presenta situazioni eterogenee, di seguito descritte:

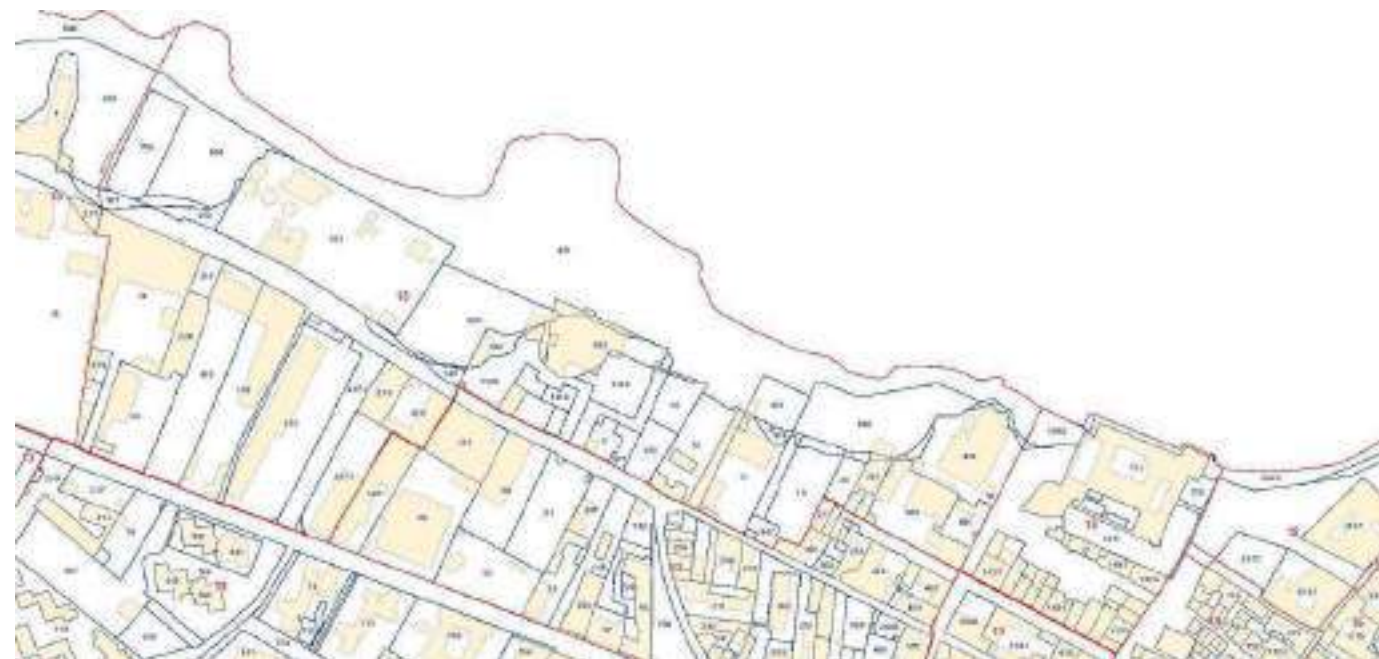
- a partire da ovest, si incontra l'area occupata dall'impianto di depurazione, attualmente non perfettamente integrata con il contesto e con l'area costiera a causa della mancanza di opere di mitigazione che ne ridimensionino l'impatto urbano-paesaggistico e che minimizzino gli odori e i rumori che l'impianto produce;
- proseguendo lungo via Finanziari verso il centro urbano vi è una grande area libera di proprietà comunale e l'area dell'ex mattatoio comunale, attualmente abbandonato e in evidente stato di degrado;
- seguono vari lotti occupati da capannoni dismessi, da costruzioni fatiscenti e l'area dell'ex Distilleria Angelini, dismessa da anni e costruito su un rilevato costituito dall'accumulo nei decenni

precedenti di materiali di risulta delle lavorazioni di pietra calcarea da parte di locali impianti manifatturieri;

- la costa è poi caratterizzata dalla presenza di rifiuti e dei materiali di risulta delle lavorazioni delle vecchie attività industriali, che ne hanno deturpato la naturalità.

In generale, quindi, la fascia costiera versa in uno stato di abbandono e degrado che necessita una soluzione radicale e precisa.

#### 3.1.2. Assetto proprietario e disponibilità degli immobili



Planimetria catastale dell'area.

Ad oggi, le aree appartengono a soggetti diversi:

- il Comune è proprietario delle seguenti particelle
  - o fg. n. 13 p.IIa 9;
  - o fg. n. 13 p.IIa 976;
  - o fg. n. 13 p.IIa 236;
  - o fg. n. 13 p.IIa 977;
  - o fg. n. 13 p.IIa 975;
  - o fg. n. 13 p.IIa 10;
  - o fg. n. 13 p.IIa 961;
  - o fg. n. 13 p.IIa 960;
- Soggetti privati detengono la proprietà delle seguenti particelle:
  - o fg. n. 13 p.IIa 13 sub.1-5;
  - o fg. n. 13 p.IIa 15 sub.1-2;
  - o fg. n. 13 p.IIa 17 sub.1;
  - o fg. n. 13 p.IIa 258;
  - o fg. n. 13 p.IIa 959;
  - o fg. n. 13 p.IIa 2952 sub. 2-8, 20-21, 23-24;
  - o fg. n. 13 p.IIa 1012;
  - o fg. n. 13 p.IIa 1013 sub.1;
  - o fg. n. 13 p.IIa 1014 sub.1;





- o fg. n. 13 p.lla 1020 sub. 2-26;
- o fg. n. 13 p.lla 1008 sub.1;
- o fg. n. 13 p.lla 1015 sub.1;
- o fg. n. 13 p.lla 1017 sub.1;
- o fg. n. 13 p.lla 1018 sub.1;
- o fg. n. 13 p.lla 1019 sub.1;
- il Demanio è proprietario delle restanti particelle incluse nell'ambito di intervento del programma, tra cui la fascia costiera più prossima a mare.

Le aree oggetto degli interventi candidati appartengono al Comune e al Demanio.

### 3.1.3. Aspetti ambientali

La vocazione di quest'area è sempre stata quella di essere un'area verde, e questo è chiaramente riportato in tutti i piani regolatori che la città di Trani ha avuto dalla metà del 1800.



Stralcio del Piano Regolatore di Trani.

L'area oggetto del programma è fortemente compromessa dalla presenza degli ex stabilimenti industriali che compromettono il valore paesaggistico della costa e la tutela del paesaggio: per esempio, prospiciente il Castello Svevo, l'area dell'ex Distilleria Angelini risulta contaminata dai resti dell'attività di decantazione.

Oltre alle zone interessate direttamente dalla presenza degli immobili e dalle loro pertinenze, c'è da annoverare la condizione disastrosa in cui versa la costa, attualmente inquinata da rifiuti di ogni genere anche derivanti dalle attività ivi collocate.

Urgono interventi che permettano di bonificare e rendere finalmente fruibile la fascia costiera, che il programma mette in atto. I progetti garantiranno visuali verso la costa, attualmente non traguardabile e condizioni qualitative migliori per garantire condizioni di decoro dei luoghi.

**Il grande obiettivo che il programma si prefigge è quello di migliorare la qualità dell'abitare del quartiere anche attraverso un importante progetto di riqualificazione ambientale**, che possa giovare non solo alle aree limitrofe ma a tutta la città: riconfigurare luoghi idonei per la vivibilità degli spazi urbani che valorizzino l'alto potenziale ecologico della zona significa vuol dire poter restituire a Trani e ai suoi cittadini la costa occidentale, per troppo tempo compromessa e inaccessibile.

### 3.1.4. Aspetti culturali e paesaggistici

Dal punto di vista culturale e paesaggistico, l'area presenta numerosi beni ed emergenze architettoniche che il progetto integra e valorizza:

- La fascia costiera, che rappresenta il bene paesaggistico preponderante dell'area, attualmente non fruibile e non valorizzato a causa della presenza dei rifiuti e dei materiali provenienti dagli ex impianti industriali depositati lì per decenni;
- L'ex macello, vincolato dall'art. 10 del D.Lgs 42/2004, attualmente in stato di completo abbandono, che sarà recuperato come "cittadella per i giovani" e ospiterà nuovi alloggi di social housing;
- Il Castello, su cui vige un vincolo diretto della Soprintendenza, il cui valore storico-architettonico è oscurato dalla presenza degli impianti industriali attigui (che la presente proposta demolirà);
- L'area dell'ex Distilleria, vincolata come area ad interesse archeologico data la sua stretta vicinanza al Castello, che sarà interessata da operazioni di demolizione per liberare l'area;
- Palazzo Carcano, vincolato dall'art. 10 del D.Lgs 42/2004, attualmente degradato dalla presenza ingente del traffico veicolare, che gioverà della pedonalizzazione di piazza Re Manfredi, del recupero e ampliamento;
- Le strade e aree pubbliche che saranno pedonalizzate e riorganizzate per consentire lo sviluppo di una nuova mobilità lenta e sostenibile.

### 3.1.5. Previsioni urbanistiche

Il programma ha le sue fondamenta e recepisce i principi del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU), di cui il Comune di Trani si è dotato ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R. n.21/2008 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 29/06/2011.





Le aree di intervento rientrano nell'Ambito 2 individuato dal DPRU, per la parte denominata "Uno sguardo a nord" che riguarda la ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della zona costiera a nord del Castello Svevo, compresa tra via Dei Finanziari, Piazza Re Manfredi e le attrezzature comunali del centro di raccolta rifiuti comunale e depuratore AQP.

Si tratta di un ambizioso ed esteso programma di eliminazione dei detrattori ambientali dell'area – edifici ex produttivi in forte degrado che ostruiscono il rapporto della città con il mare – prevedendo la sostituzione edilizia destinata a residenza con ampio ventaglio di mixità sociale: edilizia residenziale pubblica a carattere sociale, edilizia pubblica destinata a co-housing, edilizia privata convenzionata a prezzi calmierati, edilizia residenziale e per servizi alla residenza privata libera, servizi e spazi pubblici connessi alla residenza e a servizio del quartiere.



Copertina del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana.

Il programma candidato è **perfettamente in linea con il DPRU** approvato dal Consiglio Comunale nell'ambito della procedura ex L.R. 21/2008 – ne riprende gli interventi e li integra nell'ottica di una riqualificazione estesa della costa occidentale – ed è **coerente con la pianificazione urbanistica vigente** di livello generale ed esecutivo, i

PUE, il PUG e il PRG prima, onde poter attuare rapidamente gli interventi di riqualificazione. Non sono richieste varianti urbanistiche per la realizzazione degli interventi di iniziativa pubblica, candidati con la presente proposta, mentre gli altri PUE saranno resi coerenti con la pianificazione generale nell'arco di pochi mesi che intercorrono tra le fasi 1 e 2 della procedura di cui al DM 16/09/2020.

### 3.1.6. Qualità dell'abitare – lo stato di fatto

L'ambito di intervento è occupato interamente da una parte dell'ex area industriale della città di Trani, dismessa negli ultimi decenni del '900. Per questo, la zona ha sempre costituito un problema per le funzioni residenziali limitrofe, gli edifici presenti che si trovano sul fronte opposto di via Finanziari e via Romito, e nel lotto adiacente all'impianto di depurazione, di recente costruzione.

Gli abitanti di questi immobili non giovano sicuramente della presenza di questi grandi capannoni abbandonati: edifici degradati e in parte crollati, rifiuti e scarti di lavorazione ancora presenti sulle pertinenze esterne, fenomeni di contaminazione delle aree a causa dei materiali di risulta dei processi produttivi. A questo si aggiunge l'impossibilità di raggiungere la costa in totale sicurezza e la mancanza di aree pedonali verdi attrezzate, in un quartiere per giunta così vicino alla Cattedrale e al centro storico.

Gli interventi che il programma intende attuare, quindi, si configurano come una grande opportunità non solo per creare nuovi spazi dell'abitare con servizi e standard adeguati, in aree attualmente degradate e occupate da immobili fatiscenti, ma anche di incrementare la qualità abitativa delle zone residenziali limitrofe, fornendo parcheggi, spazi pedonali, aree verdi e rendendo accessibile la costa.

### 3.1.7. Aspetti socio-economici

La dismissione dell'area produttiva, un tempo punto nevralgico per l'economia della città, ha portato un conseguente impoverimento della zona anche da un punto di vista socio-economico. L'area, data la sua posizione geografica, tra la costa e il centro storico, ha invece tutte le potenzialità per tornare ad avere un ruolo nella vita economica della città.

La soluzione prescelta per la riqualificazione di quest'area, quindi, discende dalla necessità primaria di innescare un processo di riqualificazione del tessuto urbano anche da un punto di vista economico, attraverso l'incremento di servizi, di offerta residenziale, le attività culturali per l'accoglienza e il tempo libero, la mobilità lenta e carrabile.

L'obiettivo del programma è di dare valore ad un vuoto esaltandone la sua natura di vaso ricettivo ed accogliente, connettendo la pedonalità del lungomare con l'intento di stagionalizzare il turismo





e la relativa offerta commerciale e socio-economica. A tal proposito si ritiene strategico l'estensione della pedonalità così da creare un'area cardine per il rifiorire dello sviluppo socio-economico, culturale, commerciale e turistico della città di Trani.

### 3.1.8. Aspetti infrastrutturali e della mobilità

Il quartiere e in generale l'ambito di intervento risulta carente dal punto di vista infrastrutturale: la questione legata alla mobilità carrabile assume un aspetto significativo per questa parte della città. Oggi la presenza del traffico è elemento disturbatore della vivibilità e del godimento degli spazi storici.



Foto dello stato attuale di Via Lionetti.

È necessaria un'inversione di rotta, per consentire ai pedoni di riappropriarsi degli spazi pubblici e di vivere in sicurezza strade e piazze. Il programma, in questo senso, prevede degli interventi che spingono verso un tipo di mobilità lenta e sostenibile.

Gli interventi previsti dal programma contribuiranno a un generale miglioramento della fruizione dell'area: tutte queste azioni contribuiranno a creare nuove forme di mobilità sostenibile, pedonale e con eventuali veicoli elettrici, nell'ottica di migliorare l'accessibilità al sito e la qualità urbana del quartiere.

La previsione dei parcheggi consentirà una modifica del traffico e la possibilità nel tempo di realizzare, in questa parte del centro storico, un'ampia zona a traffico limitato privilegiando la mobilità ciclopedonale.

Nel rispetto di questa logica, la strategia progettuale si basa sul:

- promuovere e rendere primaria la mobilità lenta o mobilità dolce;
- ridurre e riorganizzare il traffico urbano e con esso le emissioni nocive e l'inquinamento acustico;
- puntare sull'esplorazione "percezionale" del territorio e della città con particolare riferimento agli spazi storici
- puntare ed incentivare lo sviluppo del "slow tourism".

Nello specifico, gli interventi che attueranno queste previsioni saranno:

- l'inserimento di una pista ciclabile tra il parco e la costa, di collegamento con il Castello e il centro storico, lungo la direttrice della ciclovia adriatica;
- la creazione di una velostazione per favorire l'utilizzo della bicicletta come mezzo di trasporto;
- la pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Alvarez, consentendo un maggior interscambio relazionale, un riappropriarsi di parte della città migliorando il passeggio e le attività destinate al piccolo commercio;
- la chiusura al traffico della piazza antistante il castello, limitando l'accesso ai soli veicoli di servizio e di soccorso. L'intento del progetto è quello di dare un senso a questo spazio finora sacrificato alle esigenze della mobilità, rendendolo un importante polo di aggregazione della città stessa, sia nel quotidiano, come pausa nella continuità del tessuto urbano, sia per eventi occasionali di maggiore portata, come spettacoli, aggregazione temporanee e manifestazioni;
- il rifacimento dell'area parcheggio di via Lionetti, per garantire una sosta più ordinata e controllata.

Questo tema ha come fine la ricerca di una strategia tesa a realizzare un programma di rigenerazione della città attraverso la realizzazione di sequenze di spazi pubblici che fanno delle aree di storiche, dei monumenti, la cifra identitaria del nuovo sistema di spazi pubblici e collettivi, in grado di rigenerare la città.

## 3.2 GLI INTERVENTI PREVISTI PER CIASCUNA TIPOLOGIA AMMISSIBILE

a) **Interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380; gli interventi di cui alla lettera e) possono essere ammessi a finanziamento solo in maniera residuale e per specifiche operazioni di densificazione**

1. completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing: intervento di ristrutturazione edilizia (lettera d);





2. realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale: intervento di nuova costruzione e densificazione (lettera e);
3. nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f);
4. spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f);
5. pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f);
6. nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f);
7. riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f);
8. pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez: intervento di ristrutturazione urbanistica (lettera f).

**b) Interventi coerenti con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127**

Gli interventi rispondono totalmente agli indirizzi programmatici per l'utilizzo dei fondi per l'edilizia residenziale pubblica. Infatti le proposte:

1) sono finalizzate ad un «consumo di suolo zero» ed essere in grado di innescare processi complessivi di qualità e di coesione sociale di ambiti particolarmente degradati o interessati da processi di trasformazione verso il degrado;

2) prevedono interventi di recupero e ristrutturazione degli immobili esistenti, interventi di demolizione e ricostruzione, acquisto di immobili e, solo in misura residuale, nuove costruzioni;

3) prevedono un mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e per servizi di prima necessità, complementari agli alloggi;

4) sono destinate alla locazione permanente con canone sociale, per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico a copertura totale del costo di realizzazione, mentre per le proposte di intervento che usufruiranno di un contributo pubblico in quota parte del costo di realizzazione, alla locazione permanente o con patto di futura vendita degli alloggi al termine del periodo di locazione a canone agevolato, da assegnare alle categorie svantaggiate di cui all'art. 11, comma 2, lettere da a) a g), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nel rispetto dei limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata fissati da ciascuna regione e provincia autonoma;



*Foto area degli impianti industriali dismessi, nella loro attuale condizione di degrado e abbandono.*

5) sono cofinanziate da soggetti pubblici e/o privati per una quota pari ad almeno il 20 per cento del finanziamento statale assegnato;

6) hanno caratteristiche edilizie di alta sostenibilità, con efficientamento energetico degli edifici da realizzare secondo i requisiti per gli «edifici a energia quasi zero» di cui alla direttiva dell'Unione europea 2010/31/UE, garantendo una prestazione energetica dell'immobile, con riferimento alle linee guida del decreto interministeriale del 26 giugno 2015 di cui alle premesse, pari almeno alla classe di efficienza A1 per gli interventi di recupero e riuso e pari alla più alta classe A4 di efficienza per gli interventi di sostituzione edilizia, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione;

7) perseguono la messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;

8) innalzano i livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso, la





flessibilità compositiva e tipo logica degli spazi della residenza utile a fornire risposte alle mutate esigenze che caratterizzano l'attuale domanda di accesso alla casa, e l'innovazione tecnologica dell'edilizia in un concetto di autosostenibilità;

9) contribuiscono all'incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati, per una quota non superiore al 20 per cento del finanziamento statale assegnato, mediante il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie (asili nido, scuole materne e primarie, attrezzature sportive, ecc.);

**a) coerenza con le policy prioritarie dell'Unione europea in tema di ambiente e sicurezza nell'edilizia pubblica**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica;
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;
- implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate;

**b) consumo di suolo zero**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica;
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord;
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez.



Veduta dell'ambito di intervento (fonte: Masterplan "Guastamacchia SpA", arch. Mauro Saito).

**c) privilegiare il recupero edilizio ed urbano rispetto alla nuova edificazione**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez.

**d) integrazione di funzioni residenziali con quelle extra-residenziali**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;

**e) incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati**

- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica;
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;





- implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate;

#### f) efficientamento energetico degli edifici

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing

#### g) innalzamento dei livelli di qualità dell'abitare per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche e la sicurezza nell'uso degli spazi

- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;

#### h) flessibilità compositiva e tipologica degli spazi della residenza

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;

#### i) innovazione tecnologica dell'edilizia secondo principi di autosostenibilità

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;

#### j) adeguamento/miglioramento sismico degli edifici

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;

#### c) Interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica;
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord

- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;
- bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord.



Plastico del recupero dell'ex macello comunale.

#### d) Interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici che degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica;
- spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord;
- pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord;
- nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord
- riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez;
- bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord;
- implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate;
- opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica.



**e) Interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica.

**f) Interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla strategia/proposta presentata**

- completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez.

## 4. RISPONDEZZA AI CRITERI DI VALUTAZIONE DI CUI ALL'ART. 8 DEL DM 16/09/2020

### 4.1 Criterio A

*Qualità della proposta e coerenza con le finalità di cui all'art. 1, comma 437, della legge 160 del 2019, capacità di sviluppare risposte alle esigenze/bisogni espressi, presenza di aspetti innovativi e di green economy, rispondenza ai Criteri ambientali minimi (CAM), nonché la capacità di coordinare e/o aggregare soggetti in forma associata in chiave di legalità di realtà auto-consolidate.*

#### 4.1.1 Rispondenza alla L. 160/2019

Gli interventi proposti all'interno del programma sono perfettamente rispondenti alla L. 160/2019. Essi infatti sono finalizzati a:

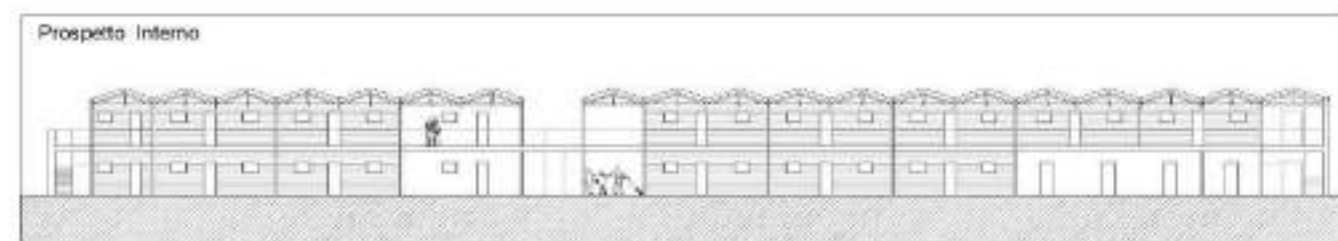
- **Riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale**

Gli interventi permetteranno da una parte di rifunzionalizzare una porzione del patrimonio edilizio esistente e dall'altra di aumentare la quota di edilizia residenziale presente nell'ambito di progetto. L'area,

per lungo tempo a destinazione industriale e produttiva, non è interessata al suo interno da edilizia residenziale, fatta eccezione per un edificio limitrofo all'area dell'impianto di depurazione, ed è invece caratterizzato da un patrimonio edilizio cospicuo ma dismesso e compromesso.

Sono stati individuati, quindi, aree e immobili da poter recuperare per poter incrementare la quota di edilizia residenziale sociale dell'area: l'ex macello comunale e le maglie di completamento B/4 e Bs/4.

L'ex macello comunale sarà oggetto di un progetto di recupero e trasformazione funzionale in "cittadella dei giovani" e potrà ospitare 14 alloggi e servizi di co-housing, distribuiti su due livelli.



*Prospetto interno degli alloggi di co-housing dell'ex macello comunale*

Inoltre, saranno previsti 54 alloggi pubblici di social housing distribuiti nel seguente modo:

- n. 36 verranno realizzati nella maglia di completamento B/4;
- i restanti 18 alloggi nella maglia Bs.ad/4, particella 13.

Le residenze saranno corredate da spazi pedonali e attrezzati ricavati lì dove ora ci sono dei vuoti urbani, che saranno riqualificati e valorizzati da aree verdi, spazi per la sosta e il relax e arredo urbano. Saranno previste anche nuove aree per il parcheggio dei veicoli.

Gli interventi contribuiranno a migliorare non solo la qualità abitativa interna all'area ma anche dei residenti degli edifici limitrofi, per troppo tempo "dirimpettai" di una zona completamente dismessa e degradata.

#### - **Rigenerare il tessuto socio-economico**

La soluzione prescelta per la riqualificazione di quest'area, quindi, discende dalla necessità primaria di innescare un processo di riqualificazione del tessuto urbano anche da un punto di vista economico, attraverso l'incremento di servizi, di offerta residenziale, le attività culturali per l'accoglienza e il tempo libero, la mobilità lenta e carrabile.





La dismissione dell'area produttiva, un tempo punto nevralgico per l'economia della città, ha portato un conseguenziale impoverimento della zona anche da un punto di vista socio-economico. L'area, data la sua posizione geografica, tra la costa e il centro storico, ha invece tutte le potenzialità per tornare ad avere un ruolo nella vita economica della città.

Il programma prevede di dare nuova vita e funzione ad alcuni spazi ed immobili ormai abbandonati e dismessi da tempo. In particolare:

- Verrà data destinazione residenziale alla stecca adiacente all'ex macello comunale, in linea con la rifunionalizzazione prevista per il macello stesso;
- La fascia costiera attualmente occupata dall'ex Distilleria e da aree demaniali parzialmente libere verrà valorizzata da un nuovo parco attrezzato, polmone verde che costituirà un filtro tra la costa e il contesto urbano. L'area sarà delimitata sul frontemare da una promenade ciclopedonale che incentiverà nell'area la mobilità lenta;
- I lotti liberi circostanti le future residenze saranno rifunionalizzati a spazi pedonali attrezzati e ad aree verdi, dando nuova vita ai vuoti urbani della costa.

L'obiettivo che il programma si propone è di dare valore ad un vuoto esaltandone la sua natura di vaso ricettivo ed accogliente, creando un'area cardine per il rifiorire dello sviluppo socio-economico, culturale, commerciale e turistico della città di Trani.

- **Incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici**

Ad oggi l'area risulta completamente inaccessibile, racchiusa tra i vari lotti degli impianti industriali e intervallata da pochi lotti liberi. La costa non è traguardabile né accessibile in sicurezza.

Il programma si propone di rinnovare l'accessibilità all'area attraverso le attività di demolizione che permetteranno una nuova organizzazione dei lotti, puntando sulla mobilità lenta e riconfigurando le aree destinate ai servizi, rendendo il quartiere idoneo ad un livello di vivibilità alto e ad una qualità abitativa elevata.

Il forte legame che l'ambito di intervento ha con la componente ambientale e paesaggistica della costa ha naturalmente indirizzato il programma verso un tipo di mobilità sostenibile. La pista ciclabile, associata ad un percorso pedonale parallelo, costeggia il parco sul frontemare rendendo accessibile non solo il parco ma anche la costa, fino ad ora poco frequentata a causa dei detrattori ambientali. Essa si relaziona e collega con il progetto della Ciclovía Adriatica lungo il litorale.



Vista della pista ciclabile all'interno del parco (fonte: Masterplan "Guastamacchia SpA", arch. Mauro Saito)

La costa sarà inoltre interessata da interventi di bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale: verranno rimossi rifiuti, materiali incoerenti e depositi degli scarti accumulatisi durante i decenni provenienti dagli stabilimenti industriali. In questo modo sarà possibile restituire ai cittadini in totale sicurezza un'area dall'alto potenziale paesaggistico.

Il percorso ciclabile collega le aree pedonali del quartiere: quella prospiciente il Castello, che si configura come un belvedere, e piazza Re Manfredi.

In particolare, quest'ultima è allo stato di fatto utilizzata come parcheggio per i fruitori del Tribunale e degli uffici giudiziari. La previsione di nuovi parcheggi (nel programma candidato lungo via Lionelli e con altre risorse lungo una rambla centrale all'ambito di intervento) permetterà di rendere completamente pedonale sia piazza Re Manfredi che via fra' Diego Alvarez.

I percorsi pedonali e ciclabili saranno resi più sicuri da idonea segnaletica stradale e da un nuovo impianto di pubblica illuminazione, coerente e rispettoso del contesto e in linea con le normative vigenti.

Questo collegamento ciclo-pedonale preferenziale in connubio con la nuova dotazione di parcheggi permetterà di privilegiare una mobilità



lenta e sostenibile all'interno dell'area, verso la costa e il centro storico, migliorandone l'accessibilità e valorizzandone i luoghi.

Per quanto riguarda servizi e standard, il parco supplirà alla totale mancanza di verde dell'ambito di intervento, contribuendo alla riqualificazione ecologica della costa. L'inserimento di attrezzature e arredo urbano favorirà l'utilizzo da parte dei cittadini, elevandolo a luogo di aggregazione preferenziale dell'area. Altre aree verdi saranno previste nella maglia di completamento B/4, in prossimità dei nuovi alloggi, dove saranno inserite ulteriori aree di sosta per i veicoli.

La gestione di queste aree naturalizzate sarà possibile grazie all'implementazione dell'impianto di trattamento delle acque reflue su via Finanziari, che servirà l'impianto di irrigazione di queste zone.

La rinnovata accessibilità all'area e l'implementazione dei servizi consentirà non solo di incrementare la qualità di vita dell'ambito ma l'attrattività dell'area da parte dei cittadini dei quartieri vicini e non solo, che potranno beneficiare delle nuove infrastrutture.

- **migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo e secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City)**

Le politiche territoriali di pianificazione mostrano sempre più interesse verso strategie che incentivino un uso razionale e sostenibile del suolo e che favoriscano l'utilizzo di aree urbane già costruite. In questa direzione, il programma si innesta su un'area in gran parte costruita ma con un patrimonio completamente dismesso: l'area dell'ex macello comunale, l'ex Distilleria e altri piccoli stabilimenti.

Queste zone verranno completamente rigenerate grazie ad interventi mirati in parte al recupero dell'esistente (è il caso degli alloggi di co-housing dell'ex macello) e in parte alla dismissione totale degli ex impianti produttivi, come per l'ex Distilleria, che verrà demolita e la cui area sarà convertita a parco urbano.

L'impianto di depurazione delle acque reflue e l'isola ecologica, attualmente in funzione, saranno interessati da opere di mitigazione che permetteranno di controllare odori e rumori:

- Le vasche saranno coperte da copertura in vetroresina, che consentiranno comunque una corretta gestione e manutenzione dell'impianto;
- Saranno installate barriere antirumore per limitare gli effetti sonori sull'area circostante;
- Si mitigherà ulteriormente l'impianto attraverso la piantumazione di specie arboree opportunamente scelte, in modo tale da

migliorarne l'inserimento in un contesto paesaggistico così rilevante.

L'impianto di depurazione, inoltre, sarà implementato in modo tale da poter garantire l'approvvigionamento irriguo delle aree verdi di progetto: questo intervento permetterà un notevole risparmio delle risorse idriche.



Foto esterna dell'impianto di depurazione, su cui sono previsti interventi di mitigazione.

I nuovi edifici residenziali, sia quelli di recupero edilizio che di nuova edificazione, saranno dotati di impianti ad alta efficienza e con approvvigionamento da fonti rinnovabili. I nuovi impianti saranno gestiti da sistemi di building automation che controlleranno i consumi, consentendo una gestione ottimale degli approvvigionamenti energetici e non.

Queste soluzioni permetteranno di contrastare ulteriore sfruttamento di suolo unitamente ad un risparmio anche delle altre risorse (idriche ed energetiche) e daranno nuova vita ad un'area dismessa e inutilizzata.

#### 4.1.2. Capacità di risposta a esigenze e bisogni

L'ambito di intervento presenta delle criticità a livello abitativo a cui le proposte hanno cercato di trovare una soluzione. Dal punto di vista dei bisogni abitativi, Trani è uno dei comuni ad alta tensione ai sensi della Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03 "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa" (Legge n. 431 del 1998, art. 8).





L'area nord-ovest del centro urbano) non affaccia sul mare, pur essendo vicino alla costa, a causa della presenza delle ex attività produttive dismesse. La loro presenza rendono impossibile l'accesso e la fruibilità della costa, ormai diventata solo deposito di rifiuti e scarti di lavorazione. Gli immobili risultano totalmente in contrasto con il valore ambientale dell'area: rendono insalubre l'area e abbassano la qualità della vita del quartiere stesso, tanto che le Amministrazioni Comunali da decenni ne chiedono la demolizione.



*Stato di attuale degrado della costa.*

Mancano spazi adeguati a misura d'uomo, verde e parcheggi per favorire la pedonalità. L'area manca totalmente di edifici pubblici e di servizi per il terziario adeguati.

Gli interventi proposti rispondono in maniera ottimale ai bisogni e alle esigenze dell'area e dei suoi abitanti. In particolare la proposta:

- realizza un'ampia offerta residenziale pubblica differenziata, sociale, co-housing, convenzionata e libera in mixité sociale;
- libera da volumi dismessi l'area pubblica e ristabilisce il rapporto della città con il mare;
- Realizza tot mq di parco, verde, spazi pedonali.
- recupera edifici pubblici per servizi e genera le condizioni per la realizzazione di spazi commerciali ad opere dei privati che saranno incentivati ad investire in un'area con forte attrattività;
- mettere in atto la bonifica della costa, ai fini della sicurezza ambientale;

- consentirà, grazie ad un sistema integrato di interventi pubblici e privati, di rigenerare un'area fino ad oggi occupata da volumi in contrasto ambientale con la fascia costiera e con i beni culturali (Castello e centro storico).

#### *4.1.3. Aspetti innovativi e di green economy*

L'utilizzo dell'area è stato per molto tempo pregiudicato dalla presenza delle strutture industriali dismesse, inquinanti e localizzate immediatamente a ridosso di aree residenziali e del centro storico. Per questo motivo, le linee di indirizzo di ogni singolo intervento presentato si innestano su una strategia che non poteva che puntare sulla sostenibilità e sull'innovazione, promuovendo soluzioni di produzione e consumo sostenibili, senza causare conseguenze negative sul benessere economico-sociale e sul sistema costa.

Come prima cosa, si dovrà procedere alla bonifica dei suoli occupati da materiali inquinanti o da depositi di scarti industriali e alla demolizione di gran parte dei manufatti esistenti. Dei materiali provenienti dalle demolizioni sarà fatta una cernita per discernere ciò che può essere riutilizzato per gli interventi di progetto e ciò che invece dovrà essere smaltito nella maniera più adeguata. Il restante materiale dovrà provenire da cave o depositi di approvvigionamento limitrofi al cantiere, privilegiando l'utilizzo di materiali locali e di facile reperimento nelle vicinanze.

Nel rispetto dei C.A.M. gli interventi di nuova realizzazione saranno realizzati utilizzando soluzioni e materiali che coniughino la sostenibilità a bassi costi di gestione e manutenzione. Il recupero di edifici esistenti invece sarà votato al miglioramento dell'efficienza prestazionale dell'immobile, elevando la classe energetica al massimo possibile. Gli edifici residenziali saranno integrati con sistemi per l'utilizzo di fonti rinnovabili (impianto fotovoltaico e solare termico).

Inoltre, si prevedono degli spazi dove saranno allocati temporaneamente i cestelli per la raccolta differenziata prima della raccolta definitiva. Per quanto riguarda la mobilità sostenibile, saranno installati stalli per le biciclette nell'area di pertinenza cortile interno, in modo da favorire l'utilizzo di questo mezzo di trasporto sostenibile e posti auto dotati di punti di ricarica per auto elettriche. Dal punto di vista ambientale si provvederà ad adottare adeguate misure di risanamento dell'inquinamento atmosferico, ad esempio impiantando specie vegetative con spiccate caratteristiche verso l'assorbimento di anidride carbonica.

Inoltre, l'implementazione dell'impianto di trattamento dei reflui permetterà di utilizzare le acque depurate per l'irrigazione delle aree a verde della maglia di completamento B/4 e Bs.ad/4 e del parco urbano pubblico nonché nuova Villa Comunale.





Tutte queste azioni contribuiranno alla creazione di un sistema innovativo, che punti al risparmio delle risorse e a bassi costi di gestione.



Implementazione dell'impianto di trattamento dei reflui per l'irrigazione delle nuove aree verdi di progetto.

#### 4.1.4. Rispondenza ai Criteri ambientali minimi (CAM)

La strategia di intervento ha privilegiato le tecniche e le metodologie dell'architettura bio-climatica e dei materiali ecocompatibili in quanto, con l'introduzione del DM 11/01/2017, vigente dal 13 febbraio 2017, per la realizzazione di lavori di ristrutturazione e nuova costruzione, le Pubbliche Amministrazioni dovranno seguire nuovi criteri ambientali minimi (CAM).

Nella scelta delle soluzioni architettoniche, dei materiali, delle tecniche e tecnologie si utilizzeranno soltanto materiali, tecnologie e tecniche che conducano alla ottimizzazione del progetto attraverso il rispetto dei CAM come requisito trasversale al miglioramento prestazionale, al monitoraggio dei consumi energetici ed ai costi di gestione e manutenzione delle opere.

I materiali utilizzati sono stati scelti in relazione alle adeguate proprietà fisiche, saranno atossici, innocui, preferibilmente riciclabili ed a basso consumo energetico, con basso costo di manutenzione. Particolare attenzione è stata posta alle problematiche relative alla manutenzione e gestione futura delle opere realizzate sia per quanto attiene gli aspetti legati alla sicurezza, sia per i costi.

Nello specifico le attività di progettazione e scelta dei materiali hanno previsto una fase propedeutica volta ad individuare la soluzione progettuale, il prodotto o il servizio migliore sotto il profilo ambientale lungo il ciclo di vita, tenendo conto della disponibilità del mercato, della sostenibilità gestionale (facilità di manutenzione e utilizzo di sistemi di controllo dei consumi) e sostenibilità ambientale di ogni elemento. In riferimento all'Allegato 1 del D.M. 24/12/2015, è stata posta particolare attenzione all'**ecocompatibilità ed ecosostenibilità**:

- **Scelta dei materiali:** sono stati preferiti **materiali certificati, con imballo riciclabile**, selezionati in relazione ai criteri della **LCA (Life Cycle Assessment)**, processo che permette di effettuare scelte consapevoli sulla selezione delle materie prime e sui processi

produttivi, in base al danno e alle potenzialità ambientali del ciclo di vita dell'opera (CAM 1.2);

- Utilizzo di materiali, di apparecchiature e di soluzioni tecnologiche dotati di specifiche prestazionali tali da **ridurre le operazioni manutentive**;
- Sistemi impiantistici finalizzati al **basso consumo energetico o di risorse primarie**: si prevederà l'impiego di apparecchi illuminanti ad alta efficienza o del tipo a LED ed il ricorso a fonti di energia rinnovabile;
- **Fine vita**: si deve prevedere un piano di disassemblaggio e la demolizione selettiva dell'opera a fine vita che permetta il riutilizzo o il riciclo di materiali, componenti edilizie e elementi prefabbricati utilizzati (CAM 2.3.7);
- **Criteri specifici per i componenti edilizi**: per ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili e aumentare il riciclo dei rifiuti, mediante l'uso di materiali con un determinato contenuto riciclato (CAM 2.4.2);
- **Sistemazione aree a verde**: facilitare la successiva gestione e manutenzione (CAM 2.2.1.2);
- **Rete di irrigazione delle aree a verde pubblico**: minimizzare i consumi idrici ed energetici prevedendo un impianto di irrigazione a goccia automatico (CAM 2.2.5.3);
- **Impianto di illuminazione pubblica** seguirà i CAM emanati con il D.M. del 23/12/2013.

#### 4.1.5 Capacità di aggregazione di soggetti in forma associata

Nell'insieme delle azioni relative al Programma candidato, sono stati coinvolti attraverso dei Protocolli d'intesa soggetti privati aventi proprietà nell'ambito d'intervento. Gli interventi a valere su risorse private saranno complementari a quelli oggetto di candidatura, integrando le aree escluse dal presente finanziamento.

Considerando che si tratta di un'area molto delicata dal punto di vista ambientale, la proposta stimola tutto il tessuto associazionistico cittadino (da Legambiente a molte altre associazioni culturali). La cittadinanza attiva da decenni chiede all'Amministrazione Comunale che si intervenga per rigenerare e risanare l'ambito della presente proposta.

Si prevede quindi la possibilità che la cittadinanza tutta, catalizzata dall'associazionismo attivo, prende possesso dei luoghi rigenerati una volta realizzate le opere: gli spazi progettati si adattano particolarmente al vivere comune grazie ai servizi previsti nell'ex mattatoio, al parco urbano, al co-housing e co-working che avranno vita all'interno degli edifici recuperati e che sono complementari all'edilizia residenziale sociale. La vicinanza al mare inoltre permette che tutti gli abitanti della cittadina siano attratti dal nuovo assetto di questo brano importante di città, come già avvenuto in molte altre realtà pugliesi (Giovinazzo, Mola, Bisceglie, Bari, Monopoli, ecc.).





## 4.2. Criterio B

Entità degli interventi relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa, e livello di integrazione sia con il contesto, con particolare riferimento alla attuazione di specifiche politiche regionali, sia con interventi relativi ad immobili di edilizia residenziale sociale (sistema unitario integrato di servizi abitativi) anche in chiave di mixità sociale e di diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi. La valutazione verrà effettuata anche sulla rispondenza agli indicatori di impatto sociale definiti nel modello informatizzato.

### 4.2.1. Interventi di ERP previsti in area a maggiore tensione abitativa

Trani è uno dei comuni ad alta tensione ai sensi della Delibera CIPE 13 novembre 2003, n. 87/03 "Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa" (Legge n. 431 del 1998, art. 8).

La proposta vuole quindi rispondere a questa forte criticità territoriale attraverso la proposta di inserimento di alloggi di ERP in un ambito come quello della costa nord, completamente inutilizzato e abbandonato.

In particolare, il Programma prevede di inserire:

- n. 14 alloggi grazie al recupero edilizio dell'ex macello;
- n. 36 alloggi nella maglia di completamento B/4 e n. 18 alloggi nella maglia Bs.ad/4, per un totale di n. 54 alloggi.

Gli alloggi, per soddisfare e elevare gli standard qualitativi di vita, saranno corredati di spazi pertinenziali pedonali attrezzati con aree verdi e da parcheggi a raso nelle immediate vicinanze. Gli interventi proposti garantiranno un'ampia offerta di edilizia residenziale pubblica, tra edilizia di social housing e servizi di co-housing.

### 4.2.2. Integrazione con il contesto e le politiche regionali

La proposta contempla azioni coordinate sul territorio per specifiche politiche regionali attuate con la collaborazione di altri enti e soggetti istituzionali (Regione Puglia), così come attestato con nota r\_puglia/AOO\_080/PROT/15/03/2021/0001700.

Infatti, premettendo che il "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" di cui al Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 285 del 16/11/2020 al comma 7 dell'art. 3 stabilisce che gli enti proponenti "promuovono gli interventi e le misure in coerenza con gli strumenti di pianificazione e di programmazione territoriale regionale e comunitaria e ne assicurano l'integrazione con le politiche settoriali assunte dagli altri enti pubblici competenti per territorio". Il comma 6 dell'art. 4 del suddetto Decreto, altresì stabilisce che "i soggetti proponenti garantiscono la coerenza delle proposte, per la parte riguardante le misure di edilizia residenziale sociale, con la normativa



Piano tipo degli edifici residenziali di social housing nella maglie di completamento B/4 e Bs/4.

e le policy di settore della propria regione e interloquiscono/comunicano, alla medesima, la volontà di partecipazione al Programma, anche ai fini di un eventuale cofinanziamento della proposta".

Bisogna considerare infatti che il Comune di Trani ha coinvolto la Sezione Politiche Abitative della Regione Puglia attraverso la partecipazione a webinar di condivisione delle scelte programmatiche e strategiche per la formulazione di proposte da candidare al finanziamento del programma ministeriale in oggetto in qualità di soggetto proponente. Successivamente con nota n. 14439 del 12/03/2021, acquisita al protocollo della Sezione medesima con n. 1638 del 12/03/2021, il Comune di Trani ha trasmesso la documentazione inerente le proposte ID PINQUA.276 "Costa Nord" e ID PINQUA.277 "Quartieri Petronelli-Sant'Angelo" da candidare alla Fase 1 del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" al fine di una valutazione di coerenza della stessa in ordine alle Politiche Abitative e alla normativa di riferimento adottate dalla Regione Puglia.

L'Ente Regionale, vista la documentazione trasmessa dal Comune di Trani ha quindi esplicitamente dichiarato che la presente proposta progettuale è coerente con la normativa e le linee di indirizzo della Regione Puglia in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale ai sensi Leggi Regionali n. 12/2008, n. 21/2008, n. 10/2014, n. 22/2014 e della D.G.R. n. 1780/2014 in particolare.



Vista dal Castello dell'ambito di intervento.





#### 4.2.3. Diversificazione dell'offerta abitativa e mixità sociale

L'obiettivo è quello di coniugare il tema dell'abitare con i nuovi sistemi di gestione e condivisione degli spazi residenziali, proponendo una diversificazione tipologica nell'offerta degli spazi della residenza.

Per questo motivo, sono stati previsti servizi di co-housing all'interno del complesso dell'ex macello e alloggi di social housing negli edifici della maglia di completamento B/4.



Piante degli alloggi di co-housing nell'ex macello comunale

Questa strategia promuoverà la creazione di un tessuto sociale eterogeneo all'interno dello stesso ambito di intervento, poiché rivolge la propria offerta di alloggi a gruppi socialmente differenti: se da un parte il social housing si rivolge a fasce di popolazione svantaggiata ma che non può accedere ad alloggi di edilizia economica popolare, dall'altra il co-housing potrà attrarre un target di popolazione differente, che vede nella condivisione di spazi comuni all'interno dello stesso immobile un'importante momento di socialità e di creazione di una nuova idea di vicinato.

La diversificazione dell'offerta abitativa permetterà di creare un forte tessuto sociale all'interno del quartiere che potrà connettersi, grazie ai nuovi servizi e infrastrutture, all'intera città.

### 4.3. Criterio C

*Recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative, anche se non direttamente vincolate,*

*purché connessi e funzionali alla proposta di programma di rigenerazione presentata; contiguità e/o vicinanza con centri storici o con parti di città identitarie.*

#### 4.3.1. I beni culturali interessati

L'ambito di intervento, pur essendo dismesso e completamente compromesso, interessa numerose emergenze culturali che necessitano di una riqualificazione che possa valorizzare e dare nuova vita a questi immobili e alle aree circostanti.

L'ex macello comunale è direttamente interessato dal Programma: è situato a Nord del centro storico di Trani compreso fra la via Finanzieri e il mare, in adiacenza all'ex distilleria. Allo stato attuale si presenta in totale stato di abbandono e in forte degrado pur conservando i caratteri peculiari dell'attività che si è svolta. L'immobile nel suo complesso costituisce un sistema composto da quattro corpi di fabbrica, legati da un percorso centrale passante. Il recupero del complesso edilizio deve necessariamente articolarsi secondo due direzioni: la prima relativa al restauro delle sue strutture fisiche finalizzato alla conservazione di tutti gli elementi che lo compongono principalmente degli apparati murari e relative particolarità architettoniche, la seconda relativa alla idoneizzazione dei suoi spazi interni a specifiche destinazioni d'uso (che comunque, devono essere consone alle caratteristiche dell'edificio) onde valorizzare al massimo le peculiarità originarie.

L'attuale stato dell'immobile completamente abbandonato in condizioni assai precarie, impone pesanti interventi sia strutturali sia di adeguamento funzionale e tecnologico. Il complesso edilizio si colloca in un ambito urbano di interesse, in quanto è compreso fra la ex distilleria e il comparto delle segherie, fra la città e il mare, con relazioni dirette visive e fisiche, sia dal mare che da terra, con il castello e la cattedrale, assumendo notevole importanza oltre che per i suoi valori intrinseci, anche per la definizione ambientale del più importante "spazio urbano" della città.

E' chiaro che la localizzazione in centri urbani storicamente consolidati avviene quasi esclusivamente mediante il riutilizzo di organismi edilizi esistenti, da riconvertire a destinazioni d'uso differenti rispetto a quelle originali: nel caso specifico è stato indispensabile la preliminare individuazione qualitativa delle funzioni da inserire e quantitativa degli spazi e delle attrezzature previste: il "luogo" dell'ex Macello, con i suoi spazi, si propone come ideale per l'insediamento di una struttura destinata all'attività dei giovani considerando la varietà di ambiti e funzioni che vi si possono insediare tutti strettamente correlati fra di loro.

La trasformazione a struttura per lo svolgimento di attività di vario tipo per i giovani, deve essere preceduta da opere edili e impiantistiche necessarie ad "attrezzare" e "dotare" gli edifici esistenti di quanto necessario ad ospitare le nuove destinazioni. E' prioritario che tale obiettivo sia perseguito nel massimo rispetto delle peculiarità





dell'ambito urbano e del valore storico e architettonico del manufatto stesso cercando, anzi, di esaltarne i valori con i più opportuni accorgimenti di carattere architettonico. Nel pieno rispetto dell'organismo edilizio esistente, peraltro "assoggettabile a vincolo" ai sensi della legge 1089/39 e s.m.i. e sottoponibile, pertanto, alla tutela della Soprintendenza ai Beni AAAS di Puglia, si porrà massima attenzione all'integrazione fra gli elementi tecnologici, necessari al funzionamento impiantistico generale, e la distribuzione funzionale così da favorire un'opportuna gestione presente e futura.

L'ambito di intervento si estende a ovest di un'importante simbolo della città: il Castello Svevo di Trani, dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi ex Legge 1 Giugno 1939, N.1089. La vicinanza dell'area dell'ex Distilleria a quella del Castello ha fatto sì che la zona fosse considerata zona di interesse archeologico: infatti, con nota prot. n. 8427 del 13.11.2007 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali comunicava l'avvio del procedimento per la dichiarazione di interesse culturale del sito in questione, successivamente confermato. Per l'area furono previste le seguenti prescrizioni:

- a) in caso di demolizione della fatiscante Distilleria, il divieto di edificazione se non preceduta da idonee indagini archeologiche. È consentito l'eventuale sistemazione del piano di campagna a verde ed è vietata ogni forma di edificazione fuori terra con la sola esclusione di modeste cubature o opere a servizio di installazioni di uso pubblico o sistemazione per la migliore godibilità degli spazi;
- b) l'obbligo di mantenere e conservare l'integrità planimetrica delle piazze, strade e luoghi pubblici esterni all'area del fossato, al fine di garantirne la godibilità pubblica;
- c) l'ammissibilità, tra le opere di arredo urbano, del rifacimento del manto stradale in basole calcaree locali, le coloriture delle facciate in linea con le cromie d'epoca ed essenze vegetali a basso fusto per giardino.

Il Programma si propone di rispondere a queste indicazioni attraverso il progetto di un grande parco tra la città e il mare, quasi specularmente alla Villa Comunale. L'intervento definisce usi ed ambiti inserendo elementi architettonici di qualità e utilizzando materiali coerenti al contesto eco-compatibili. Si valorizzano le emergenze storiche e si mantengono gli usi attuali compatibili con il ruolo di aggregazione sociale che gli spazi acquisiranno attraverso la loro riqualificazione.

Lungo il fossato del Castello, si estendono via Lionetti, via Alvarez e piazza Re Manfredi: esse, rientrano nell'ambito del Centro Storico, sono aree sottoposte alle disposizioni in materia di tutela ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.. Il Programma prevede per queste aree uno strategico piano di pedonalizzazione che dal parco, circonda il Castello e arriva a Palazzo Carcano: in questo modo sarà possibile incentivare un tipo di mobilità lenta che collegherà la costa occidentale al centro storico, passando per gli edifici storici della città. Si configurerà un percorso fluido privo di interruzioni dotato di scenari e visuali di grande valenza monumentale storica e paesaggistica.



Planimetria con indicazione dei beni culturali interessati

La pedonalizzazione, quindi, interesserà anche l'area antistante Palazzo Carcano: l'immobile risulta assoggettato a vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004. L'edificio insiste su un'area interessata da cospicui ritrovamenti archeologici riferibili all'epoca tardo-medievale (XIII-XIV secolo). Il fatto che ad oggi gli spazi antistanti siano adibiti ad ampia area parcheggio e che la zona sia congestionata dal traffico veicolare non permette di dare risalto alla storicità dell'immobile. Il progetto di pedonalizzazione, quindi, consentirà di spostare e disincentivare il traffico veicolare e permetterà di valorizzare il Palazzo attraverso l'innalzamento della vivibilità dell'area.

#### 4.3.2. I beni ambientali e paesaggistici interessati

Nell'ambito della tutela ambientale e paesaggistica, l'ambito di intervento risulta essere interessato dai seguenti beni:

- *Beni paesaggistici*: l'area d'intervento è interessata da "Territori costieri", disciplinati dagli indirizzi di cui all'art. 43, dalle direttive di cui all'art. 44 e dalle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- *Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04)*: l'area di intervento è interessata da ulteriori contesti della struttura antropica e storico-culturale e, specificamente ricade all'interno della perimetrazione della "città consolidata" e risulta perimetrata su due lati da una "strada a valenza paesaggistica".





Componenti idrologiche: Territori costieri (fonte: webgis PPTR)

La costa rappresenta il bene paesaggistica molto importante per l'area, il cui potenziale ad oggi risulta totalmente inespresso. La vocazione di quest'area è sempre stata quella di essere una zona a verde, e questo è chiaramente riportato in tutti i piani regolatori che la città di Trani ha avuto dalla metà del 1800. Inoltre nel corso di questi degli ultimi anni, anche a seguito di concorsi di progettazione internazionali, è emersa il bisogno di liberare quest'area da costruzioni, prevedendo nel tempo la possibilità di realizzare un waterfront, che consenta alla città di riappropriarsi di questa parte di costa, proteggendone i valori naturalistici e ambientali.

Il Programma, quindi, si propone di riqualificare l'area in esame destinandola ad uso pubblico attraverso una serie di interventi mirati a risolvere alcuni nodi problematici della città. L'intervento, di alta valenza paesaggistico-ambientale, rappresenta un'importante opportunità per la città di Trani per riappropriarsi di un'area nevralgica, che finalmente potrà esprimere la sua profonda natura e vocazione ecologica.

L'intervento terrà conto delle prescrizioni riportate dal PPTR per i territori costieri:

Art. 45

2. Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

- a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- a2) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;

- a3) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- a4) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- a5) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;
- a6) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1 - Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- a8) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- a9) nuove attività estrattive e ampliamenti;
- a10) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale;

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
- comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;
- promuovano attività che consentano la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;





b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la balneazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri" elab. 4.2.4 ;

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

b8) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idro-geo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.



Componenti culturali e insediative: Città consolidata (fonte: webgis PPTR)

Così nasce questo grande progetto di rigenerazione urbana che evidenzia, attraverso i segni generatori, la volontà di arrivare al mare. Saranno previsti interventi di bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord in modo tale da rendere accessibile nuovamente il waterfront.

Il valore paesaggistico e ambientale dell'ambito di intervento è ulteriormente sancito dalla presenza del reticolo della Città consolidata, ossia di quella parte del centro urbano edificata dalla sua fondazione alla prima metà del novecento, e dalle due strade a valenza paesaggistica, ossia via Romito e via Alvarez, fino a piazza Re Manfredi. In particolare l'art. 85 delle NTA del PPTR enuncia:

*Gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a:*

*a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e con visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario*

Nell'attuale conformazione dei luoghi, queste direttrici non hanno la possibilità di esprimere il loro potenziale poiché i con visivi verso la





costa e i principali attrattori sono occlusi dalla presenza delle strutture industriali dismesse, di cui si prevede la demolizione. Questa operazione è tesa al miglioramento e incremento delle condizioni di visuale dei coni ottici, di prospettiva e luce al fine di migliorare le condizioni di decoro dei luoghi, con particolare riferimento al godimento pubblico delle condizioni di lettura esterna del Castello e della costa. La pedonalizzazione di parte di via Alvarez fino a Piazza Re Manfredi, inoltre, contribuirà alla valorizzazione di questi luoghi, esaltandone le bellezze paesaggistiche e ambientali.



Componenti dei valori percettivi: strade a valenza paesaggistica (fonte: webgis PPTR)

#### 4.3.3. Le testimonianze architettoniche significative interessate

L'area, pur nel suo stato di totale degrado e abbandono, risulta essere un interessante esempio di architettura industriale. Alcune sarà possibile recuperarle e valorizzarle. In altri casi, le condizioni di contaminazione delle aree, però, determina la necessità di misure urgenti di demolizione e bonifica per alcune delle strutture presenti.

È il caso della Distilleria (ex "Chimica Riunite Angelini Francesco Spa): realizzato nel 1937 in pieno centro abitato, a ridosso della linea di battigia peraltro in un'area limitrofa al Castello Svevo, lato nord, ha costituito una profonda ferita per la Città, mai rimarginata, soprattutto in considerazione di tutto ciò che negli anni ha conseguito. Infatti, l'impianto industriale (successivamente rilevato dalla ditta Distilleria di Trani SpA), nonostante il Comune di Trani il 10 maggio 1986 avesse autorizzato al suo interno un impianto di depurazione, a causa della sua particolare localizzazione non ha mai ottenuto il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Nonostante la sua precarietà e gli obblighi di smantellamento con contestuale trasferimento in diversa zona, la Distilleria, benchè classificata come "industria insalubre di I categoria", non ha mai smesso di funzionare e il suo impianto di depurazione non ha mai perfettamente funzionato a causa del mancato collegamento delle acque depurate ad una rete di scarico ed il mancato corretto smaltimento dei fanghi in eccesso. Il suddetto impianto è stato chiuso solo nel gennaio 1993: si verificarono ingenti esplosioni nelle limitrofe abitazioni private a causa di fenomeni di saturazione gassosa dovuti ad immissione in falda dei reflui provenienti dalla lavorazione dell'alcool.

Da allora è sottoposto al degrado del tempo e della mano vandalica dell'uomo. La dismissione e abbandono degli immobili ai fini produttivi e di servizio ha determinato il sorgere di nuove esigenze funzionali. Gli elevati valori posizionali e la necessità di dare risposte al crescente fabbisogno di domanda di interventi di carattere sociale e culturale oltre che di promozione turistica ed industriale, hanno portato le amministrazioni comunali a considerarla come catalizzatore degli interventi di recupero dell'intero tessuto urbano adiacente.

Se l'area dell'ex Distilleria dovrà essere bonificata e demolita, diverso è il destino per un altro esempio di archeologia industriale, ossia l'ex macello comunale. Il progetto generale prevede di destinare, prevalentemente, gli ambienti interni alle destinazioni di attività per la formazione, la ospitalità e produzione di servizi ricreativi, associativi e telematici innovativi. Il Programma invece presenta a finanziamento la parte relativa agli alloggi di co-housing: si porrà massima attenzione all'integrazione fra gli elementi tecnologici, necessari al funzionamento impiantistico generale, e la distribuzione funzionale così da favorire una opportuna gestione presente e futura. Infatti, così come è indubbio che una corretta manutenzione sia essenziale per garantire l'esistenza e la fruizione di un edificio monumentale, è altrettanto indubbio che tale manutenzione risulta possibile se "meccanismi" funzionali la rendono correttamente praticabile.

#### 4.3.4. La contiguità al centro storico e le parti identitarie cittadine

Nonostante la vicinanza al centro storico e ai maggiori monumenti della città, l'area del Programma ne è totalmente estranea. L'intervento di rigenerazione, quindi, assume un ulteriore significato, ossia quello di riallacciare la costa occidentale con il nucleo antico della città.

La città di Trani si caratterizza per la presenza di uno dei più affascinanti giardini sul mare presenti in Europa. Essa si estende su un terrazzamento delle antiche mura in riva al mare in una sapiente congiunzione dell'elemento storico con quello paesaggistico.

Il grande Parco Urbano costiero di progetto si configura come una "Seconda Villa Comunale sul Mare", in grado di replicare, dalla parte





opposta del Porto, la storica villa comunale di Trani, realizzata nel 1823 su una vasta area donata dalla famiglia Antonacci.



Planimetria con i due parchi "gemelli" (fonte: Masterplan "Guastamacchia SpA", arch. Mauro Saito)

La realizzazione di una seconda villa attraverso la riqualificazione di una così vasta area e la demolizione di un grande detrattore come appunto uno stabilimento industriale dismesso e privo di alcun pregio, andrebbe a scrivere una pagina storica per la città di Trani. Si tratterebbe, infatti, non già di realizzare un Parco su un'area già verde peraltro donata da una delle illustri e storiche famiglie di Trani, quanto piuttosto realizzare un Parco su una vasta area da espropriare caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti tutti da demolire in modo da restituire all'area stessa la sua naturale ed originaria vocazione quale appunto area verde come testimoniato da tutti i piani regolatori che la Città di Trani ha avuto dal 1800.

Due Parchi urbani "gemelli" non solo perché entrambi costieri ed ubicati sui due lati opposti del Porto a fare da spartiacque, ma soprattutto perché dall'estremità sinistra dell'uno (attuale Villa Comunale) si accede ad un monumentale opera di difesa del Porto quale appunto il Fortino, mentre dall'estremità destra dell'altro (il Parco a realizzarsi) si accedrebbe ad un'altra monumentale e

maestosa fortificazione, fatta erigere anch'essa per sorvegliare l'ingresso del Porto, ovvero il Castello Svevo.

#### 4.4. Criterio D

*Risultato del «bilancio zero» del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate ovvero, qualora non edificate, comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati, tenuto conto della significatività degli interventi stessi in termini di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anche mediante la demolizione e ricostruzione degli stessi.*

##### 4.4.1. Consumo di suolo a bilancio zero

La necessità di mettere sotto controllo la dimensione di questo grande invasivo dismesso contenuto tra gli anonimi edifici residenziali, la grande presenza del castello e del meraviglioso centro storico di Trani, è stata prima e maggiore preoccupazione. Gli interventi, quindi, hanno avuto come obiettivo quello di sfruttare al meglio l'area attualmente occupata, recuperando parte del patrimonio edilizio e bonificando il resto delle aree a rischio.

Di quest'area posta tra il mare, la città storica ed il degrado si è innanzi tutto accettata l'anomalia della sua conformazione e condizione fisica. Ed è su questa condizione di sostanziale negatività che si è costruito il racconto architettonico.

L'obiettivo è stato quello di configurare luoghi idonei per la vivibilità degli spazi urbani che sappiano evidenziare l'attenzione ai bisogni ed alla quotidianità dell'uomo, la bellezza dell'architettura e il suo rapporto con l'ambiente "costruito", l'ecologia in simbiosi con l'ambiente "naturale", il tutto ottenuto attraverso il recupero, il riutilizzo e la riqualificazione di tutte le aree dismesse senza occupare nuovi suoli:

- Il recupero dell'ex macello comunale darà nuova vita ad un edificio abbandonato e in rovina;
- I nuovi edifici saranno inseriti nelle maglie di completamento già previste dal PUG;
- Il parco urbano sostituirà le carcasse degli stabilimenti industriali e rinnovare le aree contaminate;
- Le opere di mitigazione e di implementazione dell'impianto di depurazione delle acque reflue innalzeranno il livello ambientale ed ecologico dell'area;
- La nuova viabilità pedonale si innesterà sulla vecchia, innescando nuovi meccanismi incentivanti un tipo di mobilità lenta e sostenibile;
- La pista ciclabile circoscriverà l'interno a nord, come lunga *promenade* tra la città e il mare, su suoli che prima erano asfaltati o depositi di rifiuti e scarti industriali.





#### 4.4.2. Messa in sicurezza e riqualificazione energetica

Per il recupero degli edifici esistenti, si prevedono interventi strutturali atti alla messa in sicurezza della struttura in relazione alle nuove funzioni che dovranno ospitare. Saranno contemplate soluzioni volte all'adeguamento sismico, in base alle criticità che si evidenzieranno in fase di verifica e di vulnerabilità sismica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli interventi previsti sull'immobile dell'ex macello comunale, le soluzioni tecniche e tecnologiche che condurranno alla ottimizzazione del progetto delle strutture, non stravolgeranno l'articolazione volumetrica e morfologica originale del complesso. I vani scale e ascensore verranno realizzati in armonia con le strutture murarie limitrofe.

Tutti i materiali da impiegare avranno l'obiettivo di massimizzare il rapporto benefici/costi in termini di sicurezza strutturale tenendo altresì conto degli aspetti di reversibilità dell'intervento e del rispetto della morfologia architettonica dell'immobile in oggetto.

Inoltre, per la fascia costiera prossima al mare, sarà previsto un intervento di bonifica e messa in sicurezza attraverso:

- interventi di rinaturalizzazione e rigenerazione ecologica del waterfront;
- la riqualificazione ambientale della costa e la restituzione all'arenile dei propri spazi;
- la difesa della costa, tramite interventi di difesa dall'erosione e dall'intrusione salina, compresi ripascimenti degli arenili, messa in sicurezza, tutela e valorizzazione dei geo-siti costieri ed emergenze geologiche;
- il potenziamento di funzioni ecologiche dei sistemi naturali costieri per funzioni auto-depurative;
- il ripristino della vegetazione autoctona spontanea, stabilizzazione delle sponde e conservazione della biodiversità;
- il trasferimento e distanziamento dalla battigia, accorpamento o qualificazione architettonica dei volumi esistenti ed eventuale delocalizzazione delle attività improprie.

Le operazioni primarie e basilare del presente progetto riguardano in primo luogo la rimozione dei materiali di risulta, dei rifiuti e/o materiali incongrui e la dismissione degli impianti dismessi.

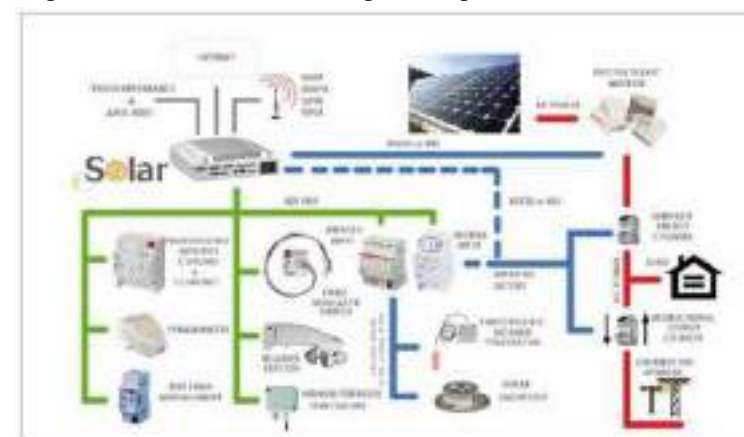
Dal punto di vista energetico, la riqualificazione degli edifici esistenti e le nuove realizzazioni saranno improntate su soluzioni e tecnologie ad alta efficienza prestazionale, materica ed energetica.

A livello energetico, per gli edifici esistenti sono stati analizzati:

- le caratteristiche di utilizzo dell'edificio;
- le condizioni ambientali interne (temperatura e umidità relativa);
- la presenza e le caratteristiche delle utenze elettriche e termiche;
- la tipologia di strutture disperdenti (pareti esterne, copertura, serramenti);

- la presenza e le caratteristiche della centrale termica e dell'impianto;
- la valutazione qualitativa delle caratteristiche dell'involucro edilizio e l'individuazione dei ponti termici;
- la valutazione della trasmittanza termica degli elementi.

Per i nuovi edifici, tutti questi elementi sono stati pensati nell'ottica del maggior rendimento possibile e della massima efficienza energetica, studiando dal principio sistemi passivi e attivi performanti. Da tali analisi e/o rilievi si è potuto valutare mediante software certificato Termus il calcolo dei consumi di energia primaria previsti del sistema edificio e la prestazione globale dell'edificio. Gli interventi progettuali previsti, riguardanti sia l'involucro che gli impianti a servizio degli edifici, consentiranno, da un lato riducendo i consumi energetici e dall'altro massimizzandone le prestazioni, di ottenere un miglioramento della classe energetica degli immobili.



Schema di funzionamento del sistema di Building Automation.

Per gli impianti è previsto l'uso di fonti energetiche tradizionali unitamente a quelle rinnovabili (es. energia solare). La potenza richiesta al sistema di generazione si gioverà in modo particolare dell'alto livello tecnologico dell'involucro progettato in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs n° 192/2005 e s.m.i.. Gli impianti elettrici, per la tipologia dei locali, saranno asseverati alle Norme, abbinato ad un sistema di produzione elettrica autonomo di tipo fotovoltaico, così come prescritto dalle attuali normative in materia di contenimento energetico.

Gli alloggi saranno inoltre forniti di accorgimenti e dispositivi per ottenere un edificio ad alta efficienza energetica del tipo nZEB, garantendo consumi energetici quasi nulli, ovvero:

- Impianti di ventilazione meccanica controllata con recupero di calore e sistema di deumidificazione;
- Led dimmerabili su tutti i punti luce;
- Aeratori integrati nei pannelli finestra come sistema di ventilazione naturale controllata.





Si prevedrà, inoltre, l'installazione di tecnologie di Building Automation per il controllo integrato dell'ambiente, a completare le scelte progettuali nell'ottica di migliorare le prestazioni complessive degli immobili. Esse consistono in:

- introduzione di tecnologie di gestione e controllo automatico degli impianti termici ed elettrici al fine di migliorare o ottenere un'elevata efficienza energetica nel riscaldamento, nella produzione di acqua calda sanitaria e nell'illuminazione;
- introduzione di sistemi intelligenti di telecontrollo, regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici, di termoregolazione e contabilizzazione del calore;
- installazione di tecnologie per la diagnostica e per il rilevamento consumi.

Il vantaggio principale di gestire in maniera integrata ed automatizzata gli impianti consiste nel disporre di un'infrastruttura di supervisione e controllo capace di massimizzare il risparmio energetico, il comfort e la sicurezza degli occupanti, garantendo inoltre l'integrazione con il sistema elettrico di cui l'edificio fa parte.

Nello specifico, per il sistema di regolazione e gestione a controllo digitale dell'impianto termico, si doteranno le centrali termiche di innovativi sistemi di telegestione che consentono di monitorare e automatizzare la gestione e la manutenzione dell'impianto. Tale sistema fornisce un'offerta completa per la regolazione del clima indoor, assicurando il più efficiente controllo degli impianti sulla base dell'effettiva richiesta dell'utenza.

Il sistema di supervisione e manutenzione locale/remota dei sistemi fotovoltaici monitorerà in tempo reale il corretto funzionamento di tutti i componenti dell'impianto fotovoltaico e raccoglierà periodicamente i dati provenienti in termini di produzione e prestazione. Le analisi comparative risultanti permetteranno di valutare i costi e la manutenzione. Si doterà l'edificio di un sistema di sicurezza e sorveglianza con sistema di Building Automation. Esso sarà un sistema antintrusione costituito da un pannello utente LCD e una segnalazione a LED lampeggiante. Rilevatori di movimento (HTS) e contatti finestra nelle zone più strategiche sono installati per rilevare eventuali intrusioni. Infine, un sistema di monitoraggio e backup raccoglierà tutti i dati provenienti da ogni impianto.

#### 4.4.3. Demolizioni e ricostruzioni previste

Il Programma proposto è fondato sul consumo zero di suolo nel bilancio costruttivo. Per tale principio di base si prevede di intervenire in questa parte di città già pesantemente compromessa dall'edificazione, finanche nella fascia più prossima alla linea di costa, nel corso del '900.

Perciò la proposta prevede specificatamente di demolire tutti gli immobili ex produttivi, in contrasto ambientale, con la sola eccezione di quelli di valore testimoniale che si trovano nella fascia più interna,

adiacente a via dei Finziari e all'edificato compatto del centro cittadino, ovvero i volumi dell'ex mattatoio comunale, che saranno riconvertiti in spazi per servizi pubblici.



Area dell'ex Distilleria.

L'edificazione delle volumetrie a destinazione residenziali e servizi di vicinato per la residenza, previste dal PINQuA, oltre che già inserite nella progettazione urbanistica generale ed esecutiva, è stata armonizzata con il contesto, in modo che la stessa si concentri negli isolati più interni e possa configurare un grande spazio pubblico aperto e a verde verso la linea di costa.

Inoltre visto l'impegno dei soggetti privati a bonificare e riutilizzare i materiali da demolizione e scavo, previa separazione di eventuali materiali incongrui, la demolizione costituirà il presupposto del riciclo dei materiali da costruzione e l'approvvigionamento locale degli stessi: i volumi sia edilizi che di materiali da costruzione saranno gestiti affinché l'operazione si chiuda in sé stessa, a meno dei soli materiali pericolosi o non riciclabili.



Foto aerea dell'ex Distilleria.





Piazza Re Manfredi, oggetto di intervento di pedonalizzazione.

## 4.5. Criterio E

Attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private, tenuto anche conto della eventuale messa a disposizione di aree o immobili.

### 4.5.1. Risorse finanziarie pubbliche

Il Programma si avvarrà, nel completamento degli interventi complementari a quelli candidati al finanziamento in oggetto, delle seguenti risorse finanziarie pubbliche, per un totale di € 23.980.075,28 su un totale da piano economico-finanziario pari a 65.005.400,00 euro, ovvero per oltre il 36,8% per coprire i costi dei seguenti interventi previsti e già finanziati con altre risorse:

- € 13.817.304,68 per il *Recupero con ampliamento e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Carcano da destinare a sede degli Uffici Giudiziari*, provenienti da fondi dell'Agenzia del Demanio, Bilancio di Previsione 2020 e Piano triennale degli investimenti 2020-2022, prot. 16276 del 26/10/2020 e Ministero della Giustizia
- € 2.000.000,00 per il *Recupero e trasformazione funzionale dell'area denominata "ex macello" da adibire a "Cittadella dei giovani" per la formazione e produzione di servizi ricreativi, associativi e telematici innovativi*, provenienti dal Piano Periferie ex DPCM 15/10/2015, Delibera CIPE del 07/08/2017 n. 73
- € 6.910.000,00 per il *Riutilizzo ai fini irrigui delle acque reflue affinate e licenziate dal depuratore a servizio dell'abitato di Trani (Bt)*, provenienti dalla DGR n. 144 del 07/02/2017, POR PUGLIA 2014-2020 Misura 6.4.3
- € 1.252.770,60 per il *Riutilizzo ai fini irrigui delle acque reflue affinate e licenziate dal depuratore a servizio dell'abitato di Trani (Bt)*, provenienti dalla DGR n. 144 del 07/02/2017, Risorse regionali

### 4.5.2 Risorse finanziarie private

Oltre alle risorse pubbliche, per il completamento del programma sono state messi in campo e coinvolti Soggetti Privati, che finanzieranno il complesso delle opere nel medesimo ambito per un ammontare totale pari a € 26.025.324,34, ossia per oltre il 40% sul totale dell'investimento pubblico-privato, per coprire i costi legati ai seguenti interventi, oltre a mettere a disposizione tutte le aree nella loro disponibilità (come emerge dai Protocolli d'Intesa allegati):

- € 1.726.381,25 per la *Realizzazione di nuovi alloggi di social housing convenzionata nella maglia di completamento B/4 di proprietà privata*;
- € 630.000,00 per il *Nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" - area privata*;
- € 7.052.500,00 per i *Nuovi parcheggi pubblici interrati sulla costa nord*;
- € 1.281.600,00 per la *Rigenerazione dei volumi residenziali e servizi di vicinato privati tra via Lionelli, via Giovanni Russo e via Romito*;
- € 2.824.200,00 per la *Demolizione e ricostruzione di volumi produttivi dismessi per nuova edilizia residenziale sociale nella maglia Bs.ad/4*;
- € 12.150.000,00 per la *Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eg/1-2*;
- € 360.643,09 per *Opere di urbanizzazione primaria nell'ambito (viabilità di progetto e reti pubbliche)*.

Fondamentale è evidenziare che la concorrenza di intenti tra parte pubblica e parte privata si raggiungerà grazie all'iniezione delle risorse ministeriali per il finanziamento delle opere previste a cura del Comune di Trani, che altrimenti non potrebbe innescare il meccanismo virtuoso descritto.

### 4.5.3. Disponibilità delle aree e degli immobili

L'area in esame comprende un complesso di aree ed edifici posti alla sinistra del Castello Svevo quali:

- aree ed edifici di proprietà comunale
- aree ed edifici di proprietà privata
- aree ed edifici che insistono sulla fascia costiera demaniale

Le aree e gli edifici interessati dai finanziamenti a valere sul Programma sono tutti nella disponibilità pubblica del Comune di Trani, come da documentazione allegata. Come riportato in precedenza, sono in uno stato di completo abbandono, fortemente degradate e



Vista aerea dell'area oggetto di pedonalizzazione





connotate dalla necessità di operare interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Occorre innanzitutto iniziare con interventi di bonifica attraverso la rimozione di manufatti fatiscenti e degradati, pensando a destinazioni diverse da quelle esistenti, prevalentemente di uso pubblico.

Molte aree di proprietà privata sono state coinvolte a completamento degli interventi previsti dal Programma, con risorse escluse dal presente finanziamento e per cui sono stati fatti confronti tecnico-amministrativi per evitare contenziosi fino al raggiungimento di protocolli d'intesa con i soggetti privati. Dunque, è stato possibile raggiungere quell'utile punto di equilibrio fra le diverse esigenze ed interessi in campo per riqualificare e rigenerare un'area di grande bellezza posta a ridosso del centro storico e nelle immediate vicinanze di un monumento come il Castello di Trani. Questo obiettivo oggi è anche supportato da uno dagli ultimi interventi realizzati dal Ministero dei Beni Culturali, che ha munito di un nuovo ingresso il Castello, collegando, grazie alla riproposizione del vecchio ponte sul fossato nord, il monumento all'ambito di intervento.

Tale volontà nasce dalla consapevolezza che gli interventi posti in essere nel primo dopoguerra hanno snaturato la vocazione storica dell'area che era e deve essere quella di area libera, valorizzando gli assi visuali una volta esistenti, evidenziando la presenza del catino del castello con la cattedrale sullo sfondo. Si tratta di una grande opportunità non solo per l'area ma anche per la riqualificazione del tessuto residenziale circostante, per molto tempo penalizzato dalla presenza ingombrante degli impianti industriali.

## 4.6. Criterio F

*Coinvolgimento di operatori privati, anche del terzo settore, con particolare coinvolgimento e partecipazione diretta di soggetti interessati anche in forma associativa in particolare se operanti nell'area di intervento.*

### 4.6.1. Coinvolgimenti di operatori privati

Nella costruzione del programma e nell'articolazione della presente proposta, il Comune di Trani, nelle figure sia amministrative che tecniche ha da diversi anni intessuto in fitto scambio di interlocuzioni con i diversi operatori privati coinvolti nell'area, onde pervenire ad atti di assenso in forma di Protocolli d'Intesa, che qui si elencano:

- Edificio S.A.S. d De Mango F. & C.
- Guastamacchia S.p.a.
- R.T.I. No Problem Parking S.P.A. – SI.GEA. Costruzioni S.r.l.
- Muciacca Marmi S.n.c.

Sono stati numerosi gli incontri ufficiali con ciascuno degli operatori, si cita in proposito la Manifestazione d'Intenti del 12/03/2021, prot.

14540 circa la demolizione dei volumi esistenti (di fatto coincidenti con l'ex Distilleria Angelini) e la proposta di realizzazione di un'ampia previsione di ristrutturazione urbanistica a carattere residenziale e con spazi pubblici annessi.

La proposta articolata a valle, ha quindi trovato il connubio tra le istanze dei singoli Soggetti Privati e quelle dell'Ente Comunale, quale Promotore del PINQuA: è interesse del Soggetto privato riqualificare le aree e gli immobili di sua proprietà, come previsto dagli strumenti urbanistici; è volontà del Comune di presentare una proposta di Programma che, promuovendo la partecipazione degli stakeholders alla definizione degli obiettivi, possa portare ad un incremento finanziario con risorse aggiuntive da parte di altre Amministrazioni dello Stato e Soggetti pubblici e privati, al fine di accrescere la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati a più forte disagio abitativo, prevedendo misure ed interventi per favorire l'integrazione sociale.

Sulla scorta di questa coincidenza di intenti sono stati sottoscritti specifici Protocolli d'Intesa, entro i quali i Soggetti privati hanno preso impegno a mettere a disposizione nelle aree nella loro disponibilità, condividere il masterplan complessivo della ristrutturazione urbanistica, partecipare alla realizzazione di un sistema integrato di interventi convenzionandosi per realizzare un programma edilizio di forte componente sociale per la gestione del disagio abitativo.

L'edilizia che sarà realizzata dai soggetti privati, sarà del tipo sociale e convenzionato, al fine di ottenere alloggi a prezzi calmierati e un sistema di spazi pubblici e servizi per la comunità, ove oggi campeggiano i ruderi di ex edifici produttivi.

Sarà fondamentale l'apporto economico, in quanto in complementarietà agli interventi pubblici finanziati con risorse pubbliche, i privati realizzeranno le seguenti opere, cui corrispondono i corrispondenti investimenti:

RIEPILOGO IMPORTI	somme a valere sul finanziamento	altre risorse disponibili	altre risorse previste
1. Completamento del recupero edilizio dell'immobile pubblico già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing	1 550 000,00		
2.a Realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale	6 750 000,00		
2.b Realizzazione di nuovi alloggi di social housing convenzionata nella maglia di completamento B/4 di proprietà privata			1 726 381,25
3.a Nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" - area pubblica	1 065 000,00		





3.b Nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" - area privata			630 000,00
4. Spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord	1 251 250,00		
5. Pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord	112 500,00		
6. Nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord	70 000,00		
7. Nuovi parcheggi pubblici interrati sulla costa nord			7 052 500,00
8. Riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza	1 384 250,00		
9. Rigenerazione dei volumi residenziali e servizi di vicinato privati tra via Lionelli, via Giovanni Russo e via Romito			1 281 600,00
10. Pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez	1 470 000,00		
11. Demolizione e ricostruzione di volumi produttivi dismessi per nuova edilizia residenziale sociale nella maglia Bs.ad/4			2 824 200,00
12. Demolizione e ricostruzione di opere in contrasto ambientale per nuova edilizia residenziale, servizi alla residenza, spazi del settore terziario e parcheggi nelle maglie Eg/1-2			12 150 000,00
13. Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord	962 000,00		
14. Implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate	210 000,00		
15. Opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica	175 000,00		
16. Recupero con ampliamento e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Carcano da destinare a sede degli Uffici Giudiziari		13 817 304,68	
17. Recupero e trasformazione funzionale dell'area denominata "ex macello" da adibire a "cittadella dei giovani" per la formazione e produzione di servizi ricreativi, associativi e telematici innovativi		2 000 000,00	
18. Riutilizzo ai fini irrigui delle acque reflue affinate e licenziate dal depuratore a servizio dell'abitato di Trani (BT)		6 910 000,00	

19. Adeguamento al D.M. n. 185/2003 del Depuratore di Trani (BT)		1 252 770,60	
20. Opere di urbanizzazione primaria nell'ambito (viabilità di progetto e reti pubbliche)			360 643,09
<b>totali</b>	<b>15 000 000,00</b>	<b>23 980 075,28</b>	<b>26 025 324,34</b>

È notevole quindi l'effetto moltiplicatore che avrà il finanziamento richiesto, oltre a determinare l'innescio di un processo virtuoso di rigenerazione urbana.

#### 4.6.2. Coinvolgimento di forme associative e del terzo settore

La proposta integra specificatamente un importante Soggetto Privato operante nel settore dei servizi: si tratta del gestore del sistema dei parcheggi pubblici comunali di Trani che è stato coinvolto per la realizzazione e gestione dei parcheggi pubblici di progetto, sia a raso che interrati.

È un importante tassello del programma, in quanto rende sia sostenibile che realizzabile l'opera di pedonalizzazione di tutta l'area di intervento, ove saranno realizzate le unità abitative di tipo sociale, pubblico e convenzionato.

La disponibilità prevista di sufficienti aree a parcheggio, coperte e scoperte, permetterà di rendere pedonale sia l'area di ristrutturazione edilizia ove saranno realizzati gli immobili residenziali PINQuA, sia quella di ingresso al centro storico: l'ampia piazza compresa tra il Castello Svevo e gli immobili storici del Tribunale (peraltro oggetto di ampliamento nell'ambito dello stesso PINQuA) che attualmente è invece occupata dalle numerose auto in sosta dei fruitori e dei turisti, potrà essere riqualificata e destinata alla fruizione a misura d'uomo con allontanamento dei mezzi a motore inquinanti.

Solo la presenza di un soggetto qualificato e con le risorse e il know how del terzo settore può garantire la riuscita di un'operazione complessa quanto la realizzazione e la corretta gestione funzionale di una struttura di parcheggi coperti di oltre 400 posti auto.

Il coinvolgimento è avvenuto nelle fasi di costruzione della proposta e si è concretizzato nella stipula di un protocollo d'intesa con atto di impegno da parte dell'operatore privato.

Le forme associative della cittadinanza attiva sono state inoltre coinvolte fin dagli albori della costruzione della proposta, in quanto hanno partecipato al workshop "Sguardo a nord" promosso dalla Amministrazione Comunale nell'ambito del processo di progettazione partecipata, conclusasi con l'evento del 16/07/2020, avvenuto con presentazione in diretta sul canale social dedicato.

Si rimanda agli allegati Protocolli d'Intesa e al Modello PINQuA per l'individuazione dei Soggetti del Terzo settore e per le forme associative specificatamente coinvolte formalmente e informalmente nel programma.



Intervento di pedonalizzazione di Piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez.

#### 4.7. Criterio G

*Applicazione, per la redazione della proposta, della metodologia BIM, nonché di misure e di modelli innovativi di gestione, di sostegno e di inclusione sociale, di welfare urbano e di attivazione di processi partecipativi.*

##### 4.7.1. Applicazione della metodologia BIM

La redazione dei singoli progetti ha seguito processi che si sono avvalsi della tecnologia Building Information Modeling, strumento fondamentale che potrà essere utilizzato per l'intero processo progettuale, come da dichiarazione e documentazione probante allegata alla relazione di sintesi. Il BIM costruito consentirà un'ottimale gestione dei costi e dei tempi, grazie all'aggiornamento in tempo reale di tutte le tavole di progetto in funzione delle varianti apportate, e la conseguente riduzione di errori e successive correzioni.

La restituzione grafica dei dati e la gestione del modello è stata possibile grazie alla presenza nella struttura tecnica del gruppo di progettazione di specialisti, che seguirà le attività dal principio fino alla completa definizione degli interventi. Nel processo di innovazione che è stato intrapreso da qualche anno abbracciando il BIM in tutto il settore architettura non poteva mancare infatti l'aggiornamento delle tecniche di rilievo e restituzione del costruito. Numerosi sono i vantaggi apportati dalle nuove tecnologie alla restituzione del rilievo geometrico applicate al sistema BIM: in primis va evidenziato un alto

livello di dettaglio in situazioni di particolare complessità, l'abbattimento dei tempi di restituzione, l'acquisizione di nuvole di punti 3D nel BIM con integrazione dei sistemi di modellazione. La nuvola di punti, ottenuta al termine delle rilevazioni, viene rielaborata nel modello parametrico tridimensionale del complesso militare all'interno di un software BIM, permettendo una lettura d'insieme della geometria plano-altimetrica dell'aggregato e di tutti i dati informativi e costruttivi degli elementi che lo compongono (proprietà strutturali e materiche, stratificazioni, presenza di danni, fase storico-evolutiva etc.).

Il BIM non si limita ad ampliare la base dei dati contenuti nei modelli tridimensionali del progetto e le possibilità di condivisione degli stessi; proprio tali vantaggi, infatti, comportano importanti ricadute anche in termini di ottimizzazione dei costi. Accanto agli evidenti risparmi di tempo, altrettanto rilevante è la totale eliminazione degli errori, delle duplicazioni, delle interferenze, grazie all'aggiornamento in tempo reale di tutte le tavole di progetto in funzione delle varianti apportate, e la conseguente riduzione di errori e successive correzioni.

Tale funzione (impossibile quando si utilizzano le normali tavole progettuali) è utile sia al progettista: attraverso delle simulazioni è possibile visualizzare tutte le componenti di un progetto, migliorando il flusso di lavoro e riducendo gli errori grossolani attraverso la "clash detection".

La restituzione grafica e dei dati provenienti dal modello è stata possibile grazie alla presenza nella struttura tecnica del gruppo di personale specializzato interno, che seguirà le attività dal principio fino alla completa realizzazione.

Inoltre, la tecnologia BIM migliora ed ottimizza anche la gestione del cantiere: il modello è generato in un "3D parametrico" da cui possono discendere automaticamente una serie di informazioni come viste 2D, prospetti, sezioni ma anche computi metrici e verifiche delle interferenze. In quest'ottica, il progettista può estrarre informazioni con un click sullo spazio annesso o contenuto (come portata di una condotta, superficie, profondità di scavo, interferenze, ecc) ed è in grado di verificare in ogni momento i possibili problemi, evitando che si verifichino in cantiere.

##### 4.7.2. Misure e modelli di gestione, sostegno e inclusione sociale, welfare urbano

Il progetto prevede l'inserimento di alloggi di social housing nella maglia di completamento B/4 e il recupero dell'immobile adiacente all'ex macello comunale per alloggi e co-housing, oltre ad unità edilizie di residenze convenzionate a prezzi calmierati.

L'inserimento di nuovi alloggi costituisce l'opportunità di realizzare importanti contenitori funzionali alla riduzione del disagio abitativo, sia in termini di nuove strutture abitative dal target particolare (utenze deboli, forme di social housing), sia in termini di offerta innovativa di alloggi associati a servizi aggregativi (è il caso del co-housing).





Questi modelli, seppur diversi, permetteranno di soddisfare le esigenze abitative di fasce più ampie di popolazione, incentivando inclusione sociale e innovazione nella gestione degli alloggi.

Il proponente ha inteso adottare un modello di gestione fondato sulla convivenza dei cohouser che si avvarrà della figura di un facilitatore professionista, ovvero un coordinatore del condominio solidale che possa gestire le istanze e selezionare le personalità al fine di ottenere quella mixité sociale auspicabile per la costruzione dell'abitare sostenibile a livello di microquartiere.

L'inserimento di nuovi alloggi costituisce un'ottima opportunità per realizzare importanti contenitori funzionali alla riduzione del disagio abitativo, sia in termini di nuove strutture abitative dal target particolare (utenze deboli, forme di social housing), sia in termini di offerta innovativa di alloggi associati a servizi aggregativi (è il caso del co-housing). Si tratta di mettere in atto forme sperimentali di gestione della residenza in immobili pubblici che possa dare spazio abitativo ad un tessuto di giovani "imprenditori" che avvino nuove attività, dove le iniziative lavorative sono carenti, ovvero di ambienti "sani" ove possano trovare rifugio persone in difficoltà, finanziaria o sociale: separati, vittime di violenza, genitori soli, giovani coppie in cerca di un'abitazione temporanea ma dignitosa. Il condominio sociale in progetto intende dare risposta a queste istanze, sempre più diffuse e deleterie per l'equilibrio personale e dell'intera comunità.

Il social housing si rivolge a fasce sociali che, pur essendo svantaggiare, non hanno i requisiti economici per accedere agli alloggi di edilizia residenziale popolare. In questo senso, il social housing riduce il disagio abitativo proponendo contratti di locazione permanente a canone calmierato.

Il modello di co-housing, invece, è una tipologia abitativa che prevede un complesso di abitazioni che condividono spazi comuni tra i quali: lavanderia, cucine, aree giochi per i bambini, aree per il soggiorno, l'attività motoria e il lavoro agile. Si sta affermando come strategia di sostenibilità: se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione tra gli individui, dall'altro questa pratica favorisce la costituzione di gruppi d'acquisto solidale, il car-sharing o la localizzazione di diversi servizi, che consentono un buon risparmio energetico e diminuiscono l'impatto ambientale.

Ogni progetto di co-housing ha una storia diversa e proprie caratteristiche, ma vi sono anche molti tratti in comune:

- recupero del concetto di vicinato: persone dalle esperienze differenti si aggregano al fine di formare una comune condivisa. Gestione locale: le comunità sono amministrate direttamente dagli abitanti, che si occupano anche di organizzare i lavori di pulizia e della gestione degli spazi comuni;
- struttura non gerarchica: responsabilità e ruoli di gestione degli spazi e delle risorse condivise vengono suddivise tra gli abitanti (in genere in relazione agli interessi e alle competenze delle persone) ma nessuno esercita alcuna autorità sugli altri membri; le decisioni sono prese sulle base del consenso. Sicurezza: c'è la garanzia di un

ambiente sicuro e di collaborazione per la crescita dei bambini e per la sicurezza dei più anziani.

- privacy: l'idea del co-housing permette di coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita. Benefici economici: la condivisione di beni e servizi consente di risparmiare sul costo della vita perché si riducono gli sprechi anche con il costo dei beni acquistati collettivamente.
- Questi modelli, seppur diversi, permetteranno di soddisfare le esigenze abitative di fasce più ampie di popolazione, incentivando inclusione sociale e innovazione nella gestione degli alloggi.



Vista del Concorso Internazionale di Progettazione "IL MARE GRANDE PARCO PUBBLICO", in cui rientra la Costa nord di Trani (arch. Mauro Saito)

#### 4.7.3. Processi partecipativi attivati

Le forme di partecipazione attivate hanno radici nel processo di costruzione del Documento Programmatico per la Rigenerazione Urbana, che ha delimitato l'area oggetto del PINQuA tra le parti di città su cui attivare programmi di riqualificazione coerenti con l'innalzamento della qualità dell'abitare.

L'individuazione dell'ambito di intervento, delle criticità, dei bisogni espressi dalla cittadinanza, delle possibili soluzioni avanzate dai singoli, sono emersi nell'ambito di diversi forum (documentati), svolti per raccogliere idee, critiche costruttive e condividere gli indirizzi amministrativi.

Le forme associative della cittadinanza attiva sono state inoltre di recente coinvolte fin dagli albori della costruzione della proposta di PINQuA, in quanto hanno partecipato al workshop "Sguardo a nord" promosso dalla Amministrazione Comunale nell'ambito del processo





di progettazione partecipata, conclusasi con l'evento del 16/07/2020, avvenuto con presentazione in diretta sul canale social dedicato.

Nella costruzione del programma e nell'articolazione della presente proposta, il Comune di Trani, nelle figure sia amministrative che tecniche ha da diversi anni intessuto in fitto scambio di interlocuzioni con i diversi operatori privati coinvolti nell'area, onde pervenire ad atti di assenso in forma di Protocolli d'Intesa, che qui si elencano:

- Edifico S.A.S. d De Mango F. & C.
- Guastamacchia S.p.a.
- R.T.I. No Problem Parking S.P.A. – SI.GEA. Costruzioni S.r.l.
- Muciacca Marmi S.n.c.

Sono stati numerosi gli incontri ufficiali con ciascuno degli operatori, si cita in proposito la Manifestazione d'Intenti del 12/03/2021, prot. 14540 circa la demolizione dei volumi esistente (di fatto coincidenti con l'ex Distilleria Angelini) e la proposta di realizzazione di un'ampia previsione di ristrutturazione urbanistica a carattere residenziale e con spazi pubblici annessi.

La proposta articolata a valle, ha quindi trovato il connubio tra le istanze dei singoli Soggetti Privati e quelle dell'Ente Comunale, quale Promotore del PINQuA: è interesse del Soggetto privato riqualificare le aree e gli immobili di sua proprietà, come previsto dagli strumenti urbanistici; è volontà del Comune di presentare una proposta di Programma che, promuovendo la partecipazione degli stakeholders alla definizione degli obiettivi, possa portare ad un incremento finanziario con risorse aggiuntive da parte di altre Amministrazioni dello Stato e Soggetti pubblici e privati, al fine di accrescere la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati a più forte disagio abitativo, prevedendo misure ed interventi per favorire l'integrazione sociale.

Sulla scorta di questa coincidenza di intenti sono stati sottoscritti specifici Protocolli d'Intesa, entro i quali i Soggetti privati hanno preso impegno a mettere a disposizione nelle aree nella loro disponibilità, condividere il masterplan complessivo della ristrutturazione urbanistica, partecipare alla realizzazione di un sistema integrato di interventi convenzionandosi per realizzare un programma edilizio di forte componente sociale per la gestione del disagio abitativo.

## 5. Articolazione finanziaria

Il Programma prevede un finanziamento di € 15.000.000,00 che risultano dalla somma dei seguenti costi:

- € 1.550.000,00 per il *Completamento del recupero edilizio dell'immobile già macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing*;
- € 6.750.000,00 per la *Realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale*;
- € 1.065.000,00 per il *Nuovo parco urbano attrezzato "Villa Comunale della costa nord" in area pubblica*;
- € 1.251.250,00 per *Spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord*;
- € 112.500,00 per la *Pista ciclabile adriatica, velostazione e promenade lungo la costa nord*;
- € 70.000,00 per le *Nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord*

- € 1.384.250,00 per la *Riqualificazione di via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza*;
- € 1.470.000,00 per la *Pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Diego Alvarez*;
- € 962.000,00 per la *Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord*;
- € 210.000,00 per l'*Implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate*;
- € 175.000,00 per le *Opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica*.

A questi costi si aggiungono gli importi delle opere che i Soggetti Privati Attuatori si sono impegnati a realizzare nell'ambito dei singoli Protocollo D'Intesa, come emerge dal Modello PINQuA allegato alla proposta.

In sintesi i Privati contribuiscono alla realizzazione dell'ambizioso programma con ulteriori 26.025.324,00 € per realizzare edilizia residenziale convenzionata e libera, servizi, spazi pubblici, parcheggi interrati e le necessarie opere di demolizione e bonifica ambientale dell'area di loro competenza.

Inoltre gli interventi pubblici di cui sopra si sommano alle risorse già disponibili sulla medesima area d'intervento che concorrono al raggiungimento degli obiettivi: le opere di riqualificazione, implementazione di servizi e attrezzature a cura del Comune di Trani sommano a complessivi 23.980.076,00 € di risorse regionali, statali e comunitarie con finanziamenti assegnati

Louis Ducros. 1778



Trani, 15/03/2021





# COMUNE DI TRANI

Comune co-capoluogo della Provincia di Barletta-Andria-Trani

## PINQuA "Costa Nord" - ID.276

Planimetria generale ed elaborati grafici

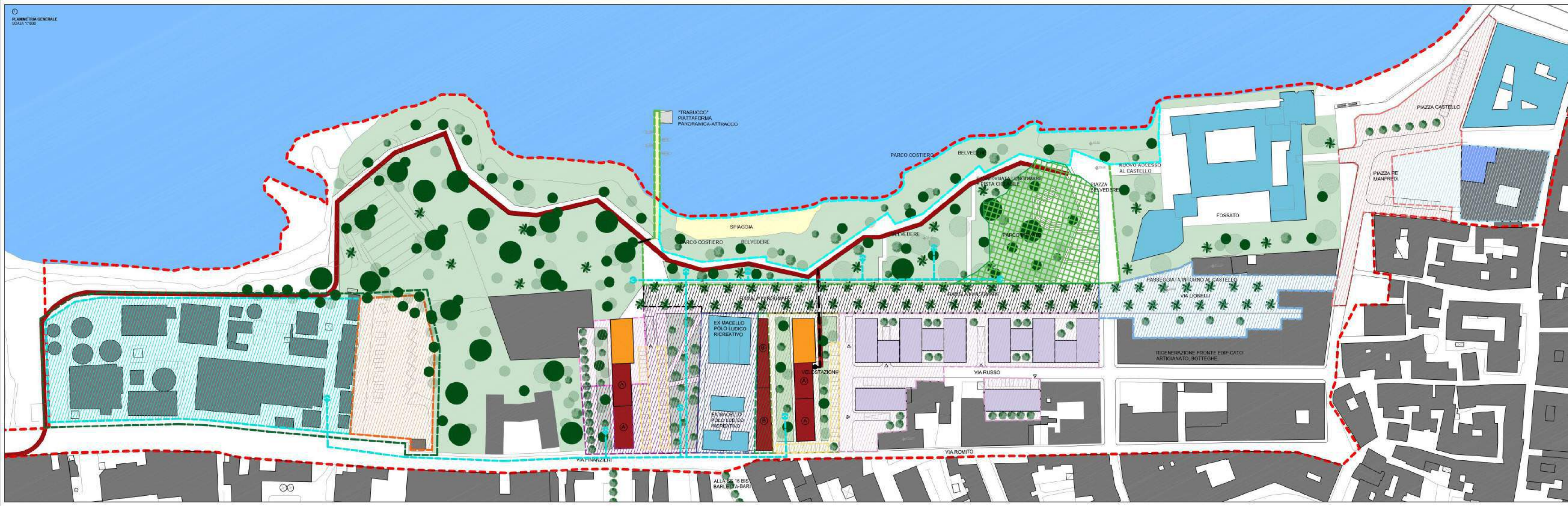
art. 7, co. 5, lett. b del DM 16/09/20

**Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare - PINQuA**

*Iniziativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo - Decreto del MIT 16/09/2020*







LEGENDA	
	AMBITO DI INTERVENTO
	IMMOBILI OGGETTO DI TUTELA
	IMPIANTO TRATTAMENTO REFLUI
	ISOLA ECOLOGICA
	EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA
	EDILIZIA RESIDENZIALE E SERVIZI, LIBERA
INTERVENTI DEL PinQuA OGGETTO DI FINANZIAMENTO	
	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE: Realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale
	EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOCIALE: Completamento del Recupero Edilizio dell'Immobile Pubblico già Macello Comunale, per realizzare alloggi di co-housing
	Nuovo Parco Urbano attrezzato "Villa Comunale della Costa Nord" - area pubblica
	Spazi pedonali e attrezzati tra le maglie di ristrutturazione urbanistica della costa nord
	AREA CONTENENTE VELOSTAZIONE
	PISTA CICLABILE
	Nuove aree a parcheggio pubblico a raso sulla costa nord
	Riqualificazione di Via Lionelli per spazi verdi e di servizio alla residenza
	Pedonalizzazione di piazza Re Manfredi e via Fra' Alvarez
	Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord
	Implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate
	Opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica
ALTRI INTERVENTI COMPLEMENTARI	
	Realizzazione di nuovi alloggi di social housing convenzionata nella maglia di completamento B/4 di proprietà privata
	Nuovo Parco Urbano attrezzato "Villa Comunale della Costa Nord" - area privata
	Nuovi Parcheggi pubblici interrati sulla costa nord
	Rigenerazione dei volumi residenziali e servizi di vicinato privati tra via Lionelli, via Giovanni Russo e via Romito
	Recupero con ampliamento e valorizzazione dell'immobile denominato Palazzo Carcano da destinare a sede degli Uffici Giudiziari



---

**DICHIARAZIONE DI IMPEGNO A GARANTIRE IL MANTENIMENTO DI PROPRIETÀ E  
DESTINAZIONE D'USO DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO PER  
VENTICINQUE ANNI**

---

I sottoscritti

avv. Amedeo Bottaro, nato a Napoli il 01/05/1971, in qualità di Legale Rappresentante del Comune di Trani, codice fiscale: 83000350724;

arch. Francesco Gianferrini, nato a Canosa di Puglia (BT) il 23/04/1959, codice fiscale: GNFFNC59D23B6190, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;

arch. Michele Sgobba, in qualità di rappresentante legale della società d'ingegneria finepro s.r.l. con sede in via Nino Rota n. 3 – 70011 Alberobello (BA), incaricata della progettazione della Proposta,

consapevoli delle sanzioni penali richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza dei benefici eventualmente conseguiti al provvedimento emanato sulla base di dichiarazioni non veritiere, di cui all'art. 75 del richiamato D.P.R.;

ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000 e s.m.i. sotto la propria responsabilità,

**DICHIARANO**

che gli elaborati trasmessi in formato PDF costituiscono l'output della progettualità elaborata seguendo la metodologia degli strumenti informatici di tipo BIM (Building Information Modeling), e che nell'elaborazione della proposta denominata "PINQuA Costa Nord ID.276" presentata dal Comune di Trani nell'ambito del "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" art. 1 commi 437 della Legge n.160 del 27/12/2019 (Decreto Interministeriale n. 395 del 16/09/2020) si è applicata tale metodologia BIM in quanto la Stazione Appaltante Proponente si è avvalsa di assistenza tecnica avente i requisiti tecnici adeguati alla medesima.

Si allegano a tal fine le attestazioni e la documentazione probante dei requisiti tecnici suddetti.

Dichiara, infine, di essere informato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs 30 giugno 2003 n° 196, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Trani, li 15/03/2021

Il Sindaco di Trani – il RUP – il progettista  
Avv. Amedeo Bottaro – arch. Francesco Gianferrini – finepro s.r.l.  
*(firmato digitalmente)*

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, D.P.R. 445 del 28.12.2000 e s.m.i., la dichiarazione è sottoscritta e inviata insieme alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante.

SPETT.LE  
FINEPRO srl  
Alberobello BA

BARI 14 dicembre 2018  
PROT. 118-18

**Oggetto corso di formazione BIM**

Spett.le Finepro,  
con la presente si attesta che la FINEPRO ha partecipato, tramite i suoi dipendenti e collaboratori tecnici, ad un corso di Formazione di 60 ore con argomento BUILDIG INFORMATION MODELING.

Il corso si è tenuto c/o la sede Finepro di Alberobello in 13 sessioni nel periodo Ottobre-Novembre 2018.

Si rilascia per gli usi consentiti.

cordiali saluti  
Arch. Mariano Di Leo



Arch. Mariano Di Leo

Via della Libertà, 70 - 70026 Mottola (BA) - Tel: 080 21 48 295 - Fax: 080 21 48 449  
Ufficio: Via Giuseppe Pasapalo, 16 - 70124 Bari - P. IVA: 08052370726

mariano.dileo@gmail.com - info@chaosdesign.it - www.chaosdesign.it











UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che il sig.

**MICHELE SGOBBA**

nato a Alberobello (BA) il 29/09/1855

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**"TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO"**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
"Piani Formativi aziendali"

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*

*finepro s.r.l.*  
Legale Rappresentante  
Arch. Michele Sgobba



UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che la sig.ra

**MARIA GRAZIA CARUCCI**

nata a Gioia del Colle (BA) il 02/07/1969

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**"TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO"**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
"Piani Formativi aziendali"

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*  
finepro s.r.l.  
Leg. Sgobba  
Arch. Michele Sgobba





UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che la sig.ra

**IMMACOLATA RESTA**

nata a Alberobello (BA) il 17/04/1978

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**"TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO"**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
"Piani Formativi aziendali"

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*  
  
Legale Rappresentante  
Arch. Michele Sgobba



UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che il sig.

**ANGELO STANISCI**

nato a Putignano (BA) il 11/02/1982

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**"TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO"**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
"Piani Formativi aziendali"

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*  
FINEPRO S.r.l.  
Legale Rappresentante  
Arch. Michele Sgobba





UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che la sig.ra

**DOMENICA TINELLI**

nata a Noci (BA) il 24/05/1979

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**“TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO”**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
“Piani Formativi aziendali”

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*

  
Legale Rappresentante  
Arch. Michele Sgobba



UNIONE EUROPEA  
Fondo sociale europeo



MINISTERO DEL LAVORO  
E DELLE POLITICHE SOCIALI

Direzione Generale per le Politiche  
per l'Orientamento e la Formazione



Si attesta che la sig.ra

**MARIANGELA GRECO**

nata a Putignano (BA) il 31/10/1984

ha frequentato n. **100 ore** del Piano Formativo

**"TECNOLOGIA BIM E QUALITA' IN PROGETTO"**

(della durata di n. 100 ore)

approvato con Determinazione del Dirigente Sezione Formazione Professionale n. 1527 del 15/12/2017,  
pubblicata in BURP n. 147 del 28/12/2017, di cui all'Avviso n. 4/2016 POR PUGLIA FESR/FSE 2014-2020  
"Piani Formativi aziendali"

Si rilascia in carta libera per gli usi consentiti dalla legge

Noci, 27 gennaio 2019

Il Legale Rappresentante

*Michele Sgobba*  
FINEPRO S.r.l.  
Legale Rappresentante  
Arch. Michele Sgobba





## Certificate of Completion

### Congratulazioni!

Il corso Autodesk® Authorized Training Center (ATC) che avete completato è stato disegnato per soddisfare le vostre esigenze di apprendimento con istruzioni professionali, contenuto specifico, materiale didattico autorizzato e continua valutazione e revisione da parte di Autodesk.

La rete ATC aiuta i professionisti a raggiungere un livello eccellente nell'utilizzo dei nostri prodotti software.

Numero di attestato 1492474F02

 **AUTODESK**

Autodesk, Autodesk University, e il logo Autodesk sono marchi registrati di Autodesk, Inc. negli Stati Uniti e in altri paesi. Autodesk, Autodesk University, e il logo Autodesk sono marchi registrati di Autodesk, Inc. negli Stati Uniti e in altri paesi.

Gianfelice Tinelli

Nome

Bim- Learning INTERMEDIO

Titolo corso

Massimo Campari

Istruttore

INARCH Servizi Srl

Autodesk Authorized Training Center

Autodesk Revit

Prodotto

2016-11-24 32 ore

Data

Durata del corso

Carl Bass  
President, Chief Executive Officer





**GIANFERRINI**  
 Cognome .....  
**FRANCESCO**  
 Nome .....  
**23-04-1959**  
 nato il .....  
**00332 1 A 1959**  
 (atto n. ....)  
**CANOSA DI PUGLIA (BA)**  
 a .....  
**Italiana**  
 Cittadinanza .....  
**CANOSA DI PUGLIA (BT)**  
 Residenza .....  
**DEI GELSOMINI 20**  
 Via .....  
**CONIUGATO**  
 Stato civile .....  
**ARCHITETTO**  
 Professione .....  
 CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI  
 Statura .....  
**173**  
 Capelli .....  
**GRIGI**  
 Occhi .....  
**AZZURRI**  
 Segni particolari .....  
**NESSUNO**

  
 Firma del titolare .....  
**CANOSA DI PUGLIA** 17-09-2011  
 IL SINDACO  
 PER IL SINDACO  
 Ins. Sabine FIORE  
 TRUTTORE AMMINISTRATIVO  
 Impronta del dito  
 indice sinistro  


Scadenza : 12-09-2021  
 Diritti „ : 10,40  
  
**AR 5318024**  
  
 IPZS s.p.a. OFFICINA CV - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA  
  
 COMUNE DI  
 CANOSA DI PUGLIA  
**CARTA D'IDENTITA'**  
**N° AR 5318024**  
 DI  
**GIANFERRINI FRANCESCO**

La prima  
conferita  
respon

Cognome... **SGOBBA** .....

Nome... **MICHELE** .....

nato il... **29-09-1955** .....

(atto n. .... 150 P. .... I ..... S. .... A. 1955 ..)

a... **ALBEROBELLO (BA)** .....

Cittadinanza... **ITALIANA** .....

Residenza... **ALBEROBELLO (BA)** .....

Via... **MONTE GRAPPA 20/A** .....

Stato civile... .....

Professione... **ARCHITETTO** .....

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura... **173** .....

Capelli... **Brizzolati** .....

Occhi... **Castani** .....

Segni particolari... **NESSUNO** .....



Firma del titolare... *Michele Sgobba* .....

**ALBEROBELLO** il **28-06-2018**

Impronta del funzionario incaricato  
 indice sinistra *De Cosimo Luigi ROMANO*




Scadenza: **29-09-2028**

Diritti: **5,20**



**AY 5281200**



IPZS - 004 - ROMA

REPUBBLICA ITALIANA



COMUNE DI  
**ALBEROBELLO**

**CARTA D'IDENTITA'**

N° **AY 5281200**

DI

**SGOBBA MICHELE**





# COMUNE DI TRANI

Comune co-capoluogo della Provincia di Barletta-Andria-Trani

## PINQuA "Costa Nord" - ID.276

### Quadro economico e cronoprogramma finanziario

art. 7, co. 5, lett. c del DM 16/09/20

**Programma Innovativo Nazionale Qualità dell'Abitare - PINQuA**

*Iniziativa del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo - Decreto del MIT 16/09/2020*





**QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO**

		IMPORTI
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI E FORNITURE DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO</b>	€	<b>10.818.820,00</b>
	di cui oneri diretti per la sicurezza	€ -
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI AL NETTO DELLA SICUREZZA</b>	€	<b>10.818.820,00</b>
	oneri specifici per la sicurezza	€ 324.531,25
<b>TOTALE IMPORTO LAVORI COMPRESO ONERI SPECIFICI PER LA SICUREZZA</b>	€	<b>11.143.351,25</b>
	<b>IMPORTO A BASE D'ASTA</b>	<b>€ 10.818.820,00</b>
	somme del ribasso d'asta	€ -
<b>A) IMPORTO AL NETTO DEL RIBASSO D'ASTA COMPRESO SICUREZZA</b>	€	<b>11.143.351,25</b>

**SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE:**

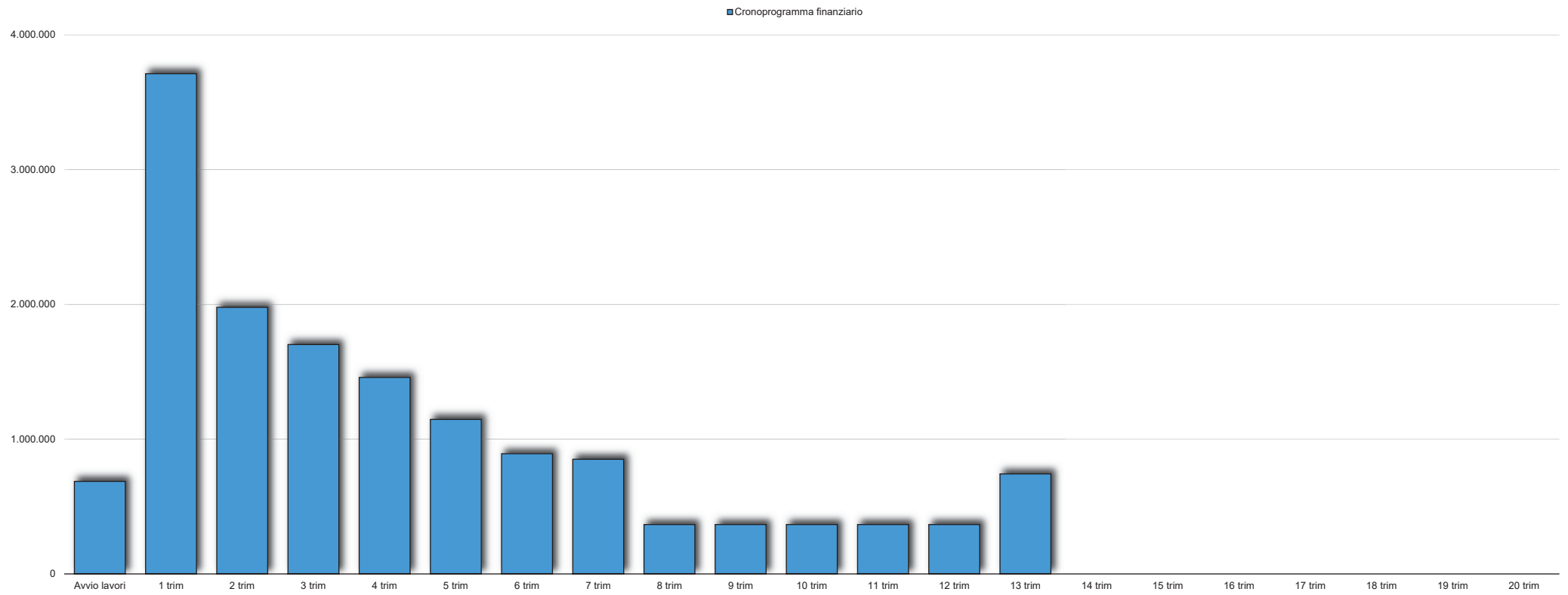
1) Spese tecniche generali relative alla progettazione	iva	22%	€	409.427,56
2) Spese tecniche per direzione lavori	iva	22%	€	426.587,92
3) Spese per verifica e validazione	iva	22%	€	67.100,00
4) Spese per coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione	iva	22%	€	347.798,15
5) Altre spese non finanziabili (allacciamenti, etc)	iva	0%	€	-
6) Spese per collaudo	iva	22%	€	86.000,00
7) Imprevisti (IVA inclusa)	iva	10%	€	1.111.278,99
8) IVA sui lavori	iva	10%	€	1.114.335,13
9) IVA su spese generali	iva	22%	€	294.121,00
10) Acquisizioni aree o immobili compreso iva			€	-
<b>B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>			€	<b>3.856.648,75</b>
<b>TOTALE IMPORTO PROGETTO A+B AL NETTO DELLE ECONOMIE</b>			€	<b>15.000.000,00</b>













Città di Trani  
*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
Provincia Barletta Andria Trani

Prot. 66598 del 3/12/2024

**ALLEGATO 5 – Modello accettazione finanziamenti PINQuA**

**Al Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili**

Dipartimento per le opere pubbliche, le politiche abitative e urbane, le infrastrutture idriche e le risorse umane e strumentali

Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali

Divisione 1\*

PEC: [dg.edilizia-div1@pec.mit.gov.it](mailto:dg.edilizia-div1@pec.mit.gov.it)

OGGETTO: ID 276 – Comune di Trani  
Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare "PINQuA – Costa Nord"  
**Comunicazione di accettazione finanziamento**

Premesso che:

- il Comune di Trani (BT) ha presentato istanza di finanziamento al Programma innovativo per la qualità dell'abitare per la Proposta ID – 276;
- la proposta in oggetto è compresa nell'elenco delle proposte ammesse a finanziamento di cui all'ALLEGATO 1 del decreto MIMS per l'importo complessivo di € 15.000.000,00;
- **la proposta complessivamente prevede il sostegno a N. 68 unità abitative (in termini sia di costruzione che di riqualificazione) e MQ 28.590,00 di spazi pubblici che beneficiano di un sostegno;**
- il decreto ministeriale di cui sopra prevede che il soggetto beneficiario, alla luce delle innovazioni recate dall'apporto finanziario al Programma con i fondi del PNRR, accetti il finanziamento assentito condizionato **alla conclusione di tutti gli interventi compresi nella proposta entro il 31 marzo 2026, pena la restituzione del finanziamento concesso.**

Premesso quanto sopra, il sottoscritto avv. Amedeo Bottaro legale rappresentante del Comune di Trani

**CONFERMA**

la propria volontà di accedere al finanziamento in oggetto.





**Città di Trani**  
*Medaglia d'Argento al Merito Civile*  
**Provincia Barletta Andria Trani**

Allega:

- 1** – file **"Aggiornamento dati proposta\_ID276"** compilato secondo lo schema predisposto rimodulato secondo le tempistiche dettate dal PNRR in **formato PDF e sottoscritto digitalmente**;
- 2** - file **"Aggiornamento dati proposta\_ID276"** e aggiornamento dati secondo lo schema predisposto rimodulato secondo le tempistiche dettate dal PNRR in **formato Excel editabile**.

Firmato digitalmente  
il sindaco/legale rappresentante  
*avv. Amedeo Battaro*

---













Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



# Città di Trani

Medaglia d'argento al merito civile  
Provincia Barletta-Andria-Trani

AREA IV - URBANISTICA, DEMANIO E AMBIENTE



BONIFICA, MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE  
AMBIENTALE DELLA COSTA NORD  
CUP: C75F21000020001

RUP

Arch. Francesco PATRUNO

SUPPORTO AL RUP

Ing. Pierluigi TALARICO

PROGETTISTI

Arch. Francesco GIANFERRINI

Arch. Francesco VITAGLIANO

Ing. Elisabetta Viviana CRACA

TIMBRI E FIRME

ELABORATO

**RELAZIONE GENERALE**

ARGOMENTO

**R**

PROGRESSIVO

**1**

REVISIONE

**0**

RAPPORTO GRAFICO

∴

REVISIONE	NOTE DI REVISIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	Progetto Definitivo	Novembre 2022		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1					
2					
3					
4					

## SOMMARIO

1	PREMESSA.....	1
2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO.....	1
2.2	Analisi territoriale.....	1
2.3	Analisi vincolistica .....	4
3	DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO .....	8
4	RILIEVO DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO.....	9
5	INTERVENTI DI PROGETTO.....	11
6	COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA .....	14
6.2	Testimonianze architettoniche significative interessate.....	17
6.3	Valutazione della compatibilità con il centro storico e le parti identitarie cittadine .....	18
7	PARERI ENTI.....	19
8	CRONOPROGRAMMA.....	19
9	QUADRO ECONOMICO.....	20



## 1 PREMESSA

La presente relazione descrive l'intervento di bonifica dell'intera area destinata dalla realizzazione dell'opificio Angelini necessaria alla realizzazione del nuovo parco attrezzato fronte mare, che il comune di Trani intende realizzare grazie ai fondi PINQuA che prevedono la riqualificazione della costa nord comunale.

L'ambito del finanziamento rientra nel "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)" promosso dal Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità Sostenibili (MIMS), che ha come obiettivo quello di ridurre il disagio abitativo, favorire l'inclusione sociale e riqualificare i centri urbani.

Il progetto infatti, ha come obiettivo quello di riqualificare l'area industriale dell'ex distilleria Angelini, caratterizzata prevalentemente da edifici industriali dismessi. Gli edifici facenti parte di quest'area verranno demoliti, per lasciare spazio ad una nuova e funzionale area a verde; essa permetterà ai cittadini di usufruire di ampi spazi sociali, utili per praticare sport all'aperto, per il gioco dei più piccoli, ma anche che garantire un importante servizio ecologico e un'ampia veduta dello splendido Castello Svevo e della Basilica Cattedrale Beata Maria Vergine Assunta del Comune di Trani.

Il presente progetto definitivo è stato redatto tenendo in considerazione tutti gli interventi finanziati dal programma e la loro interazione, al fine di garantire l'armonia e l'uniformità delle opere e rendere perseguibile l'obiettivo di riqualificazione dell'intera area.

Il presente intervento riguarda l'intera area di Rigenerazione Urbana a verde, e risulta propedeutico alla realizzazione di tutte le opere in quanto comprende tutte le attività di bonifica e scavo necessarie alla realizzazione degli interventi previsti nei singoli progetti di rigenerazione urbana.

Grazie a tale intervento si potranno eseguire i singoli progetti, per i quali si rende necessario procedere all'acquisizione dei diritti sulle aree mediante procedura di esproprio.

Per tale motivo lo scrivente gruppo di progettazione, ha deciso di concretizzare le operazioni di esproprio in un'unica procedura ed in un unico progetto comune a tutte le aree di intervento.

Per l'esproprio delle aree oggetto di intervento è stato valutato un complessivo di € 1.240.000, interamente finanziato mediante mutuo Cassa Depositi e Prestiti a valore sul Quadro Economico del presente progetto.

## 2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE E VINCOLISTICO

### 2.2 Analisi territoriale

L'area oggetto di intervento ricade nella costa nord della città di Trani, collocata ad ovest del castello Normanno Svevo.

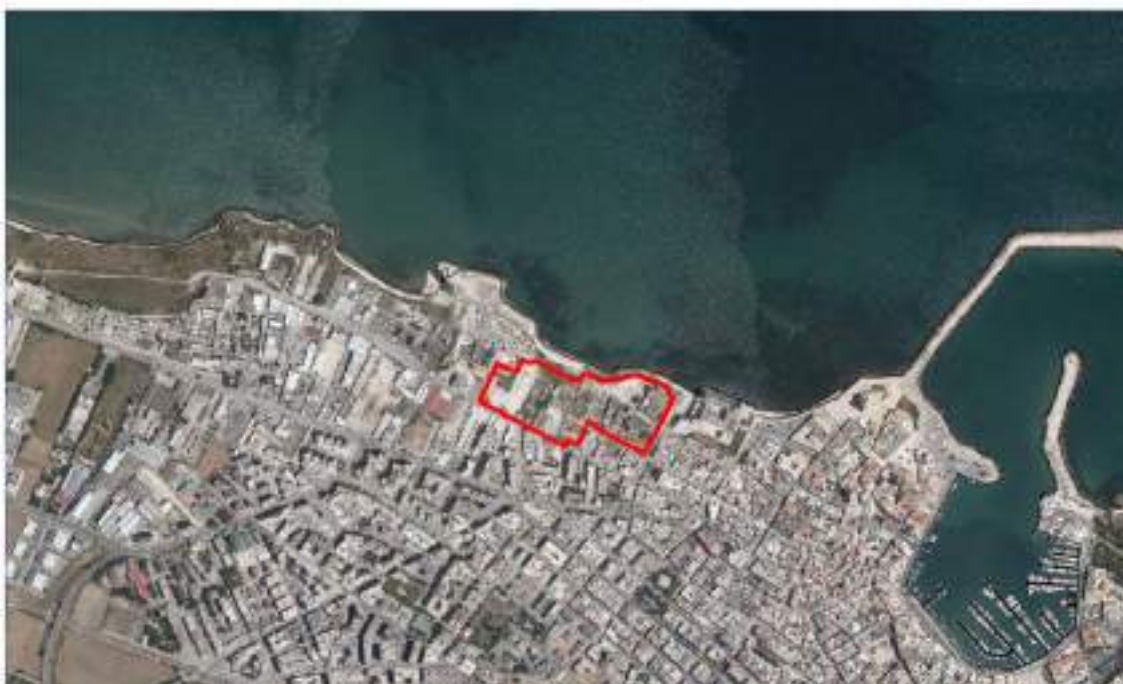


Figura 1: Mappa su base ortofoto

La superficie dell'area oggetto di intervento ricade interamente nelle aree dell'ex stabilimento Angelini, oggi di proprietà "Guastamacchia" che saranno espropriate grazie a finanziamenti comunali a valere sul progetto di bonifica dell'intera area.

Le particelle interessate dal presente intervento ricadono tutte nel foglio 13 del comune di Trani e sono: 18; 20; 956; 958; 19; 22; 23; 326; 466; 447; 452; 454; 455; 456; 457; 458; 952; 953; 954; 955 e 957



Figura 2: Mappa Catastale



Dal punto di vista urbanistico l'area ha da sempre avuto una vocazione a verde come chiaramente riportato in tutti i piani regolatori della città.



Figura 3: Piano Regolatore Generale

Il progetto recepisce i principi del Documento Programmatico di Rigenerazione Urbana (DPRU), di cui il Comune di Trani si è dotato ai sensi dell'art.3 comma 1 della L.R. n.21/2008 approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.14 del 29/06/2011.

Le aree di intervento rientrano nell'Ambito 2 individuato dal DPRU, per la parte denominata "Uno sguardo a nord" che riguarda la ristrutturazione urbanistica e riqualificazione ambientale della zona costiera a nord del Castello Svevo, compresa tra via Dei Finanziari, Piazza Re Manfredi e le attrezzature comunali del centro di raccolta rifiuti comunale e depuratore AQP.

Si tratta di un ambizioso ed esteso programma di eliminazione dei detrattori ambientali dell'area - edifici ex produttivi in forte degrado che ostruiscono il rapporto della città con il mare - prevedendo la sostituzione edilizia destinata a residenza con ampio ventaglio di tipologie edilizie sociali: edilizia residenziale pubblica a carattere sociale, edilizia pubblica destinata a co-housing, edilizia privata convenzionata a prezzi calmierati, edilizia residenziale e per servizi alla residenza privata libera, servizi e spazi pubblici connessi alla residenza e a servizio del quartiere.

Ne consegue che vi è assoluta compatibilità tra il progetto e la pianificazione urbanistica vigente di livello generale ed esecutivo, i PUE, il PUG e il PRG prima, onde poter attuare rapidamente gli interventi di riqualificazione. Non sono richieste varianti urbanistiche per la realizzazione degli interventi di iniziativa pubblica, candidati con la presente proposta, mentre gli altri PUE saranno resi coerenti con la pianificazione generale nell'arco di pochi mesi che intercorrono tra le fasi 1 e 2 della procedura di cui al DM 16/09/2020.

## 2.3 Analisi vincolistica

Nell'ambito della tutela ambientale e paesaggistica, l'area oggetto di intervento risulta essere interessata dai seguenti vincoli:

- ✓ Beni paesaggistici: l'area d'intervento è interessata da "Territori costieri", disciplinati dagli indirizzi di cui all'art. 43, dalle direttive di cui all'art. 44 e dalle prescrizioni di cui all'art. 45 delle NTA del PPTR;
- ✓ Ulteriori contesti (art. 143, comma 1, lett. 3 del D.Lgs. 42/04): l'area di intervento è interessata da ulteriori contesti della struttura antropica e storico - culturale e, specificamente ricade all'interno della perimetrazione della "Città consolidata" e risulta perimetrata su due lati da una "Strada a valenza paesaggistica".

La costa rappresenta un bene strategico fondamentale per l'area urbana in oggetto, il cui potenziale ad oggi risulta totalmente inespresso. La vocazione di quest'area è sempre stata quella di essere una zona a verde e questo è chiaramente riportato in tutti piani regolatori che la città di Trani ha avuto dalla metà del 1800 in poi. Inoltre nel corso di questi ultimi anni, anche a seguito di concorsi di progettazione internazionali, è emerso il bisogno di liberare quest'area da costruzioni, prevedendo nel tempo la possibilità di realizzare un waterfront, che consenta alla città di riappropriarsi di questa parte di costa, proteggendone i valori naturalistici e ambientali.

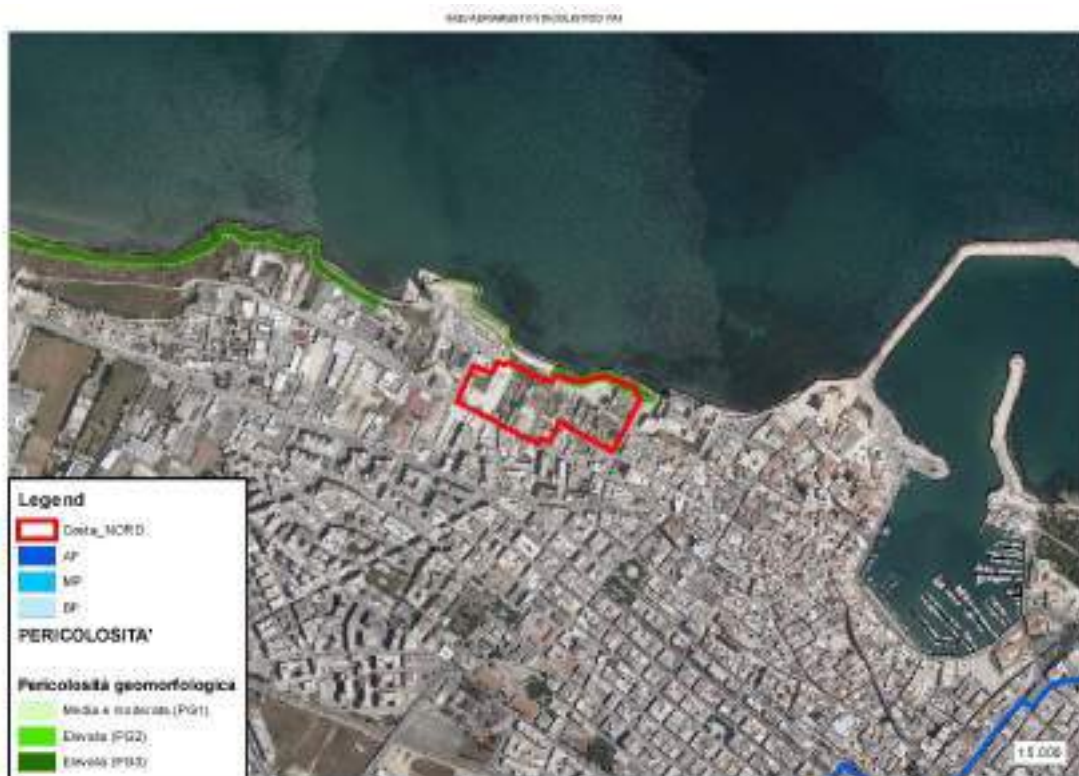


Figura 4: Inquadramento PAI



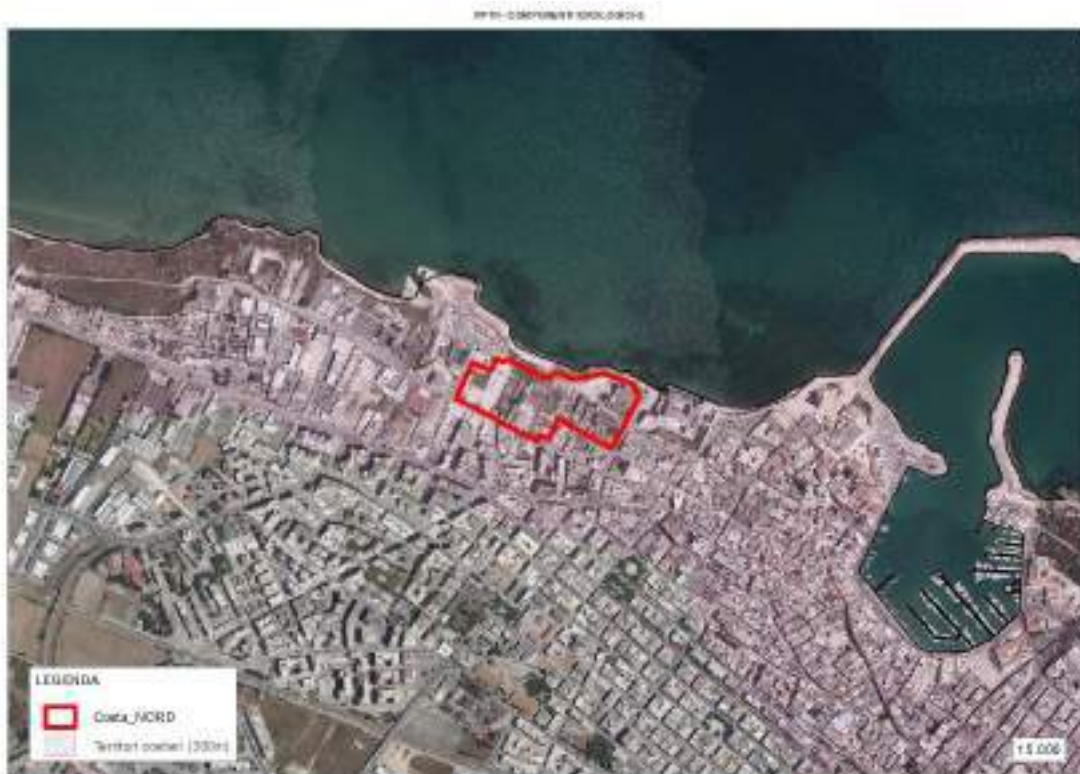


Figura 5: PPTR Componenti idrologiche

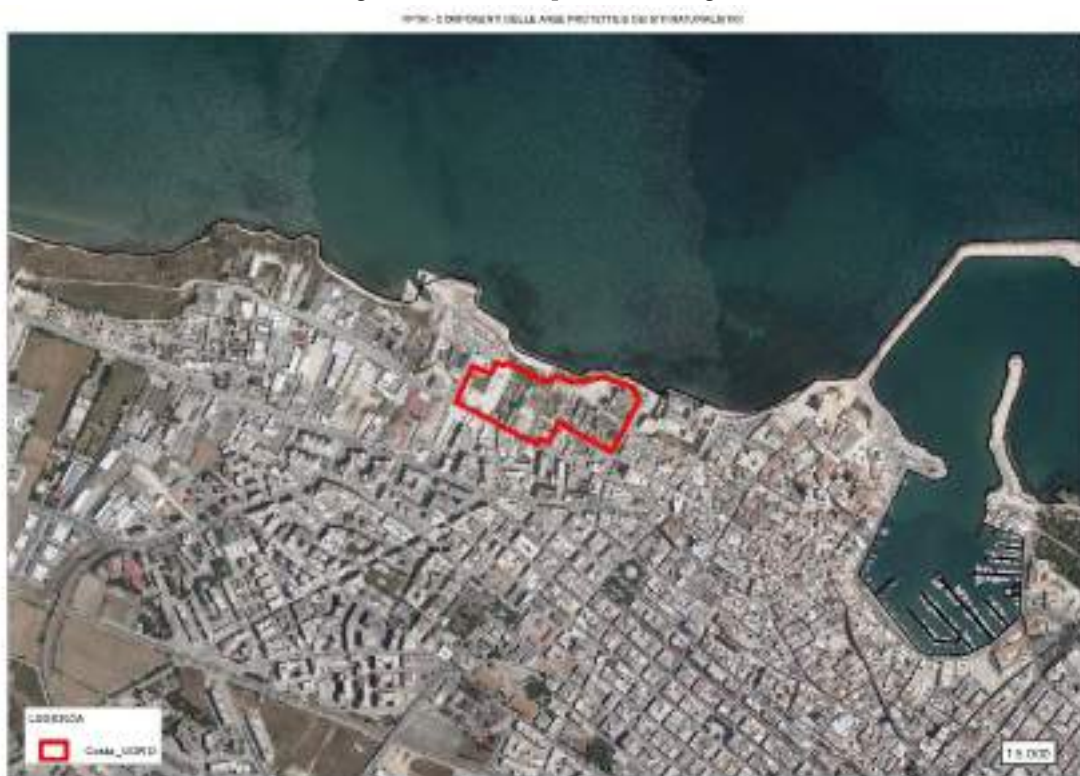


Figura 6: PPTR Componenti aree protette

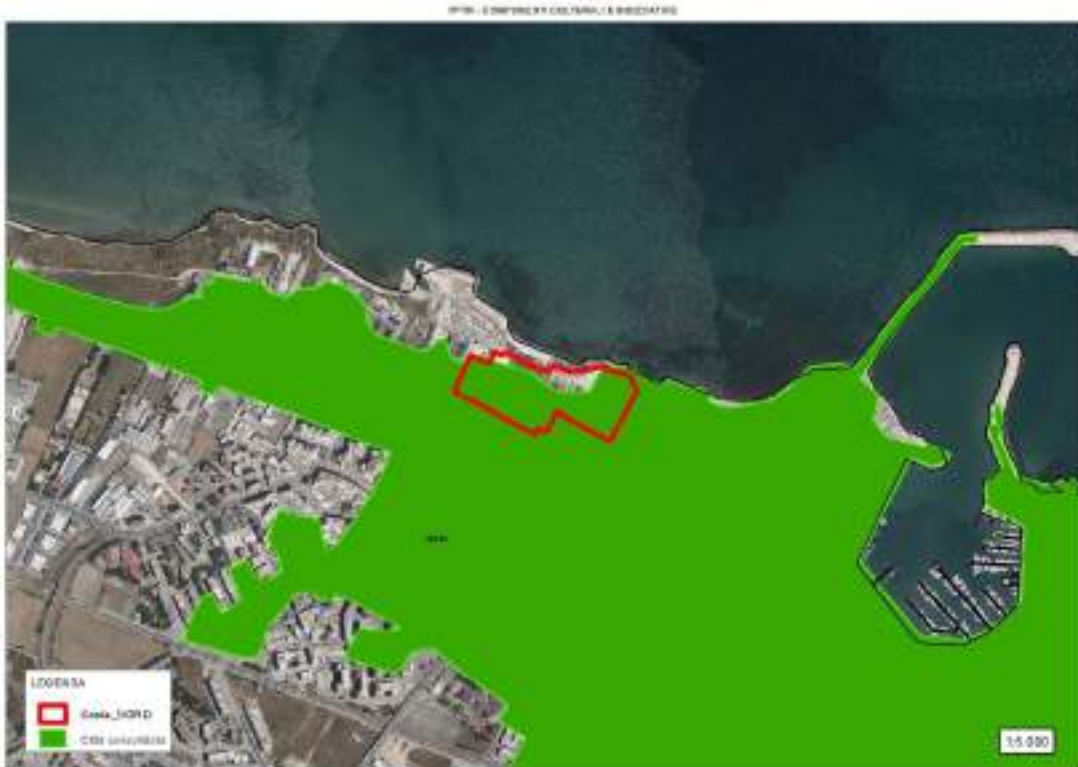


Figura 7: PPTR Componenti culturali

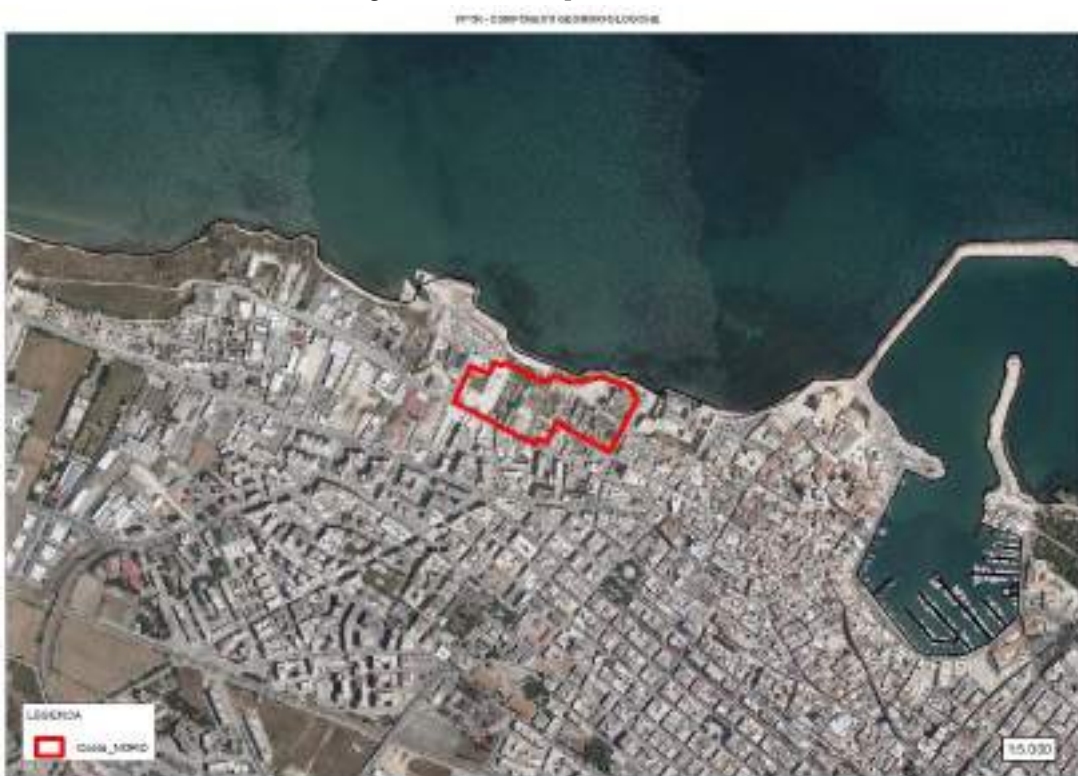


Figura 8: PPTR Componenti geomorfologiche





Figura 9: PPTR Componenti percettive

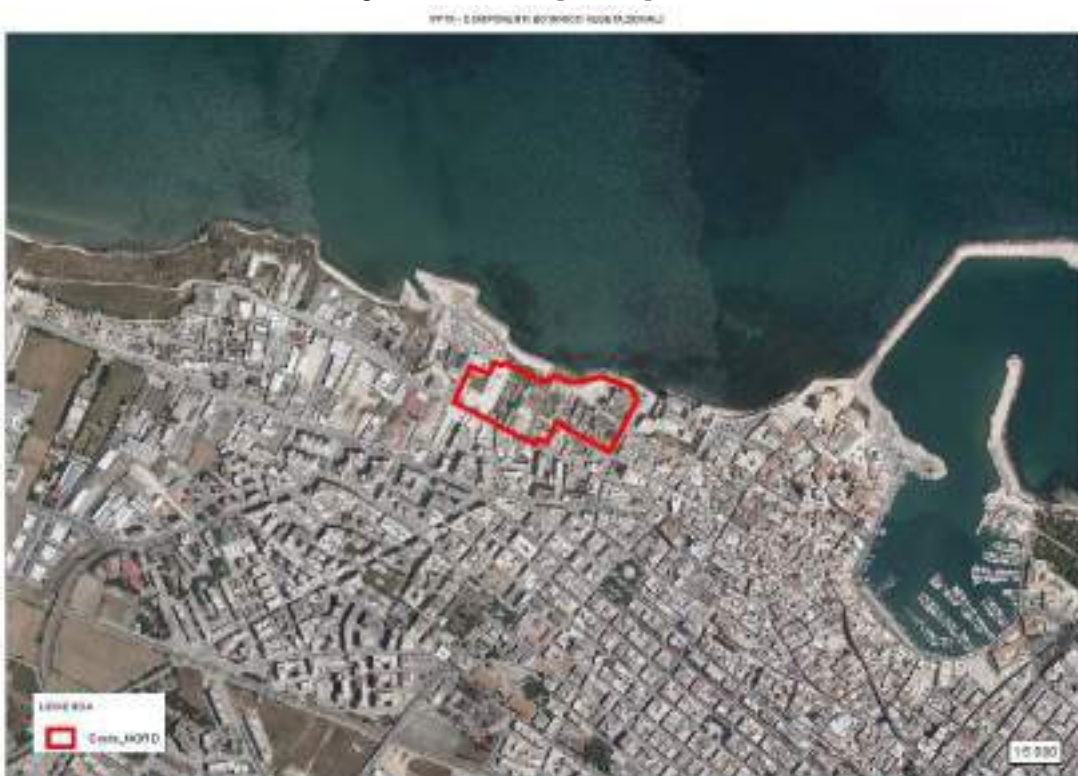


Figura 10: PPTR Componenti vegetazionali

### 3 DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

L'area oggetto dell'intervento è fortemente compromessa dalla presenza degli ex stabilimenti industriali, che compromettono il valore paesaggistico della costa e la tutela del paesaggio, quale ad esempio il prospiciente Castello Svevo inoltre tale area risulta contaminata dai resti dell'attività di decantazione.

Oltre alle zone interessate direttamente dalla presenza degli stabilimenti dell'ex Distilleria Angelini c'è da annoverare, la condizione disastrosa in cui versa la costa, attualmente inquinata da rifiuti di ogni genere anche derivanti dalle attività ivi collocate.

Gli edifici dell'ex stabilimento Angelini risultano completamente fatiscenti considerata, l'assenza di interventi manutentivi e spogli di qualsiasi impianto o struttura interna lasciando in essere solo gli involucri esterni.

Anche l'area esterna risulta compromessa impedendo di fatto ogni qualsiasi intervento di recupero.







Figura 11: Area di intervento

#### 4 RILIEVO DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTO

Per poter eseguire il progetto delle opere è stato condotto un rilievo topografico dell'area mediante l'utilizzo di drone dotato di telecamera.

Le informazioni plano-altimetriche dell'area d'intervento sono state acquisite attraverso l'esecuzione di una campagna di rilievo topografico con tecnica aerofotogrammetrica, utilizzando un modello di Aeromobile a Pilotaggio Remoto (SAPR) DJI Phantom 4 Pro RTK di ultima generazione con controllo a terra.

I voli fotogrammetrici sono stati programmati in modo da rispettare il principio di sovrapposizione delle immagini necessarie per la restituzione stereoscopica e per la conseguente modellazione tridimensionale.

L'elaborazione fotogrammetrica delle immagini digitali e il rendering del modello tridimensionale sono stati effettuati con il pacchetto stand-alone Agisoft PhotoScan. Il software, sfruttando gli algoritmi di Computer Vision e in particolare quelli relativi alla Structure from Motion (SfM), consente di riconoscere automaticamente i punti appartenenti a due o più fotogrammi (detti punti omologhi) e di risolvere le cosiddette equazioni di collinearità, che determinano univocamente la loro posizione nello spazio.

La georeferenziazione del modello tridimensionale e la sua successiva ortorettifica nello spazio 2D è stata ottenuta impostando i cosiddetti GCP (Ground Control Points) all'interno dell'area da rilevare, le cui coordinate saranno acquisite nel sistema di riferimento WGS84 UTM 32N.

Grazie a tale tecnica è stato possibile realizzare il modello digitale DTM dell'intera area comprensiva di edifici per il quali è stato possibile determinarne il volume complessivo.







Figura 12: Modello DTM dell'area di intervento

## 5 INTERVENTI DI PROGETTO

Dall'analisi dello stato di fatto, si evince come sull'intera Costa Nord Tranese, urgono interventi che permettano di bonificare e rendere finalmente fruibile la fascia costiera. Il presente progetto garantirà visuali verso la costa attualmente non traguardabile e condizioni qualitative migliori per il decoro dei luoghi.

Come detto l'intervento di progetto rientra all'interno del programma PINQuA che ha il grande obiettivo di migliorare la qualità dell'abitare del quartiere attraverso un importante progetto di riqualificazione ambientale, che possa giovare non solo alle aree limitrofe ma a tutta la città. Riconfigurare luoghi idonei per la vivibilità degli spazi urbani che valorizzino l'alto potenziale ecologico della zona, vuol dire poter restituire a Trani e ai suoi cittadini la costa occidentale che è stata per troppo tempo compromessa e inaccessibile.

Il progetto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti mediante l'utilizzo di tecniche di demolizione selettiva.



Figura 13: Planimetria delle demolizioni

Quando si opera la demolizione di un intero edificio i prodotti di rifiuto tendono a mischiarsi gli uni con gli altri, senza offrire così la possibilità di un riciclo futuro, importante sia a livello economico che ambientale.

Proprio in questa ottica nasce l'idea della *demolizione selettiva*, che sta prendendo sempre più piede in Italia e offre indubbiamente una serie di utili vantaggi già al momento della distruzione dello stabile. Consente infatti di ottimizzare i tempi e rendere il lavoro molto più sostenibile e moderno.

La separazione si basa su un criterio di frazioni omogenee che talvolta si tende a ignorarla, perché presuppone dei costi maggiori di gestione e di manutenzione.

Serve infatti una squadra apposita che si occupi della rimozione e segua quelle che sono le regole estremamente precise fissate dalla legislazione in merito.

Un monito in tal senso è giunto addirittura da Bruxelles, che ha posto l'attenzione sulla sostenibilità del settore edile all'interno di un mondo che sta cercando di recuperare una visione più rispettosa dell'ambiente che lo circonda.

Sarebbe impensabile pensare di continuare a smaltire i rifiuti senza porre alcuna attenzione alla possibilità di un loro riutilizzo, poiché molte materie prime stanno iniziando sempre più a scarseggiare e potrebbero non essere più reperibili in futuro se non si comincia a operare con responsabilità.

I cosiddetti rifiuti da demolizione, chiamati C&D, costituiscono infatti il 10-30% dell'occupazione delle nostre discariche, che talvolta non sopportano più il peso di una mole



così ampia e continua di prodotti di scarto, abbandonati al loro destino e spesso causa dell'inquinamento del terreno e dell'aria.

Lo scopo della *demolizione selettiva* è appunto quella di separare i materiali che possono essere inseriti nell'ambito del riciclo dalle sostanze inquinanti, in modo che la macchina possa procedere in maniera fluida e l'ambiente sia preservato da uno sfruttamento incontrollato.

I prodotti inerti rinvenuti dalla demolizione saranno trattati e valorizzati nell'ambito del cantiere con l'utilizzo del *frantoio mobile* opportunamente autorizzato.

Il processo di frantumazione e selezione mediante impianto mobile consente l'ottenimento di un materiale (aggregato riciclato) le cui caratteristiche chimico-fisiche sono tali da renderlo riutilizzabile per la realizzazione di opere nel settore edile-stradale e ambientale, previa valutazione di idoneità e conformità. Prima di iniziare il processo di trattamento il rifiuto viene preventivamente privato delle parti indesiderate più grossolane, tramite macchinari di movimentazione terra o manualmente. Questa operazione serve a togliere le parti più voluminose che si possono distinguere in due categorie:

- Conglomerati di rifiuti inerti di grosse dimensioni, non direttamente trattabili nell'impianto. Questo rifiuto dovrà essere preventivamente ridotto di dimensioni, per mezzo di pinze o martelli idraulici, prima di essere reimmesso nel ciclo di trattamento.

- Rifiuti di grosse dimensioni costituiti principalmente da legno, ferro, plastica e carta. Questi rifiuti verranno stoccati e poi avviati direttamente con formulario ad impianti di recupero o smaltimento autorizzati. Da un punto di vista operativo, i cumuli derivanti dalla demolizione saranno depositati nei pressi dell'impianto su di una superficie impermeabilizzata coperta da teli.

I rifiuti che si intendono sottoporre a procedura di recupero sono pertanto i materiali inerti provenienti dalla demolizione selettiva dell'area in esame.

I rifiuti oggetto di trattamento avranno il seguente codice: 170904 Rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci 170901, 170902 e 170903.

I rifiuti provenienti dalla demolizione selettiva prima del loro effettivo avvio all'operazione di recupero nell'impianto mobile verranno campionati ed analizzati secondo le seguenti modalità: il campionamento dei rifiuti per la loro caratterizzazione chimico-fisica verrà effettuata sul rifiuto tal quale, così da ottenere un campione rappresentativo secondo le norme UNI 10802.

Completata la fase di demolizione si procederà alla rimozione della pavimentazione industriale e alla rimozione delle strutture residue sotto il piano campagna (come plinti e solette).

Tale materiale sarà catalogato e reinserto nel ciclo di demolizione selettiva.



Figura 14: frantumazione inerti

Alla fine dei summenzionati processi si potrà procedere con le operazioni di spandimento e livellamento delle aree oggetto di intervento con terreno adatto al ripristino della vegetazione autoctona (altro intervento di progetto) che contribuirà alla stabilizzazione dei profili, alla conservazione della biodiversità e al potenziamento delle naturali funzioni autodepurative.

## 6 COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'intervento in oggetto, pur non essendo interessato dalla procedura di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'art. 142 comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., tiene conto delle prescrizioni riportate nel PPTR relativamente ai vincoli interessati dalle aree oggetto di intervento.

In particolare, per i territori costieri:

"2. Non sono ammissibili piani, progetti e interventi che comportano:

- ✓ a1) realizzazione di qualsiasi nuova opera edilizia, fatta eccezione per le opere finalizzate al recupero/ripristino dei valori paesistico/ambientali;
- ✓ a2) mutamenti di destinazione d'uso di edifici esistenti per insediare attività produttive industriali e della grande distribuzione commerciale;
- ✓ a3) realizzazione di recinzioni che riducano l'accessibilità alla costa e la sua fruibilità visiva e l'apertura di nuovi accessi al mare che danneggino le formazioni naturali rocciose o dunali;
- ✓ a4) trasformazione del suolo che non utilizzi materiali e tecniche costruttive che garantiscano permeabilità;
- ✓ a5) escavazione delle sabbie se non all'interno di un organico progetto di sistemazione ambientale;



- ✓ a6) realizzazione e ampliamento di grandi impianti per la depurazione delle acque reflue, di impianti per lo smaltimento e recupero dei rifiuti, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- ✓ a7) realizzazione e ampliamento di impianti per la produzione di energia, fatta eccezione per gli interventi indicati nella parte seconda dell'elaborato del PPTR 4.4.1-Linee guida sulla progettazione e localizzazione di impianti di energia rinnovabile;
- ✓ a8) realizzazione di nuovi tracciati viari, fatta eccezione per quanto previsto al comma 3;
- ✓ a9) nuove attività estrattive e ampliamenti;
- ✓ a10) eliminazione dei complessi vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale;

3. Fatte salve la procedura di autorizzazione paesaggistica e le norme in materia di condono edilizio, nel rispetto degli obiettivi di qualità e delle normative d'uso di cui all'art. 37, nonché degli atti di governo del territorio vigenti ove più restrittivi, sono ammissibili piani, progetti e interventi diversi da quelli di cui al comma 2, nonché i seguenti:

b1) trasformazione di manufatti legittimamente esistenti, esclusa la demolizione e ricostruzione di manufatti di particolare valore storico e identitario, per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, fatta eccezione per le attrezzature balneari e consentendo comunque per ogni tipo di intervento l'adeguamento sismico purché detti piani e/o progetti e interventi:

- ✓ siano finalizzati all'adeguamento strutturale o funzionale, all'efficientamento energetico e alla sostenibilità ecologica degli immobili;
- ✓ comportino la riqualificazione paesaggistica dei luoghi;
- ✓ non interrompano la continuità naturalistica della fascia costiera, assicurando nel contempo l'incremento della superficie permeabile e la rimozione degli elementi artificiali che compromettono visibilità, fruibilità e accessibilità del mare nonché percorribilità longitudinale della costa;
- ✓ garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino di tipologie, materiali, colori coerenti con i caratteri paesaggistici del luogo, evitando l'inserimento di elementi dissonanti e privilegiando l'uso di tecnologie eco-compatibili;

promuovano attività che consentono la produzione di forme e valori paesaggistici di contesto (agricoltura, allevamento, ecc.) e fruizione pubblica (accessibilità ecc.) del bene paesaggio;

b2) realizzazione di aree a verde attrezzato con percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, con l'esclusione di ogni opera comportante la impermeabilizzazione dei suoli;

b3) realizzazione di attrezzature di facile amovibilità per la alienazione e altre attività connesse al tempo libero, che non compromettano gli elementi naturali e non riducano la fruibilità ed accessibilità dei territori costieri e di quelli contermini ai laghi, che siano realizzate

con materiali ecocompatibili, senza utilizzo di materiali cementati di qualsiasi genere e fondazioni nel sottosuolo, nel rispetto delle specifiche norme di settore e purché siano installate senza alterare la morfologia dei luoghi;

b4) realizzazione di aree di sosta e parcheggio, progettate in modo che non compromettano i caratteri naturali, non aumentino la frammentazione dei corridoi di connessione ecologica e che non comportino la realizzazione di superficie impermeabili, garantendo la salvaguardia delle specie vegetazionali naturali che caratterizzano il paesaggio costiero o lacuale e prevedendone la piantumazione in misura adeguata alla mitigazione degli impatti e al migliore inserimento paesaggistico;

b5) realizzazione di porti, infrastrutture marittime, sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa se inserite in organici piani di assetto e progetti di sistemazione ambientale, utilizzando tecnologie/materiali appropriati ai caratteri del contesto e opere di mitigazione degli effetti indotti dagli interventi in coerenza con il progetto territoriale "Valorizzazione e riqualificazione integrata dei paesaggi costieri";

b6) realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici finalizzati alla riqualificazione di insediamenti esistenti, purché la posizione e la disposizione planimetrica non contrastino con la morfologia dei luoghi e le tipologie, i materiali e i colori siano coerenti con i caratteri paesaggistici dell'insediamento;

b7) realizzazione di opere infrastrutturali a rete interrate pubbliche e/o di interesse pubblico, a condizione che siano di dimostrata assoluta necessità e non siano localizzabili altrove;

b8) realizzazione di opere migliorative incluse le sostituzioni o riparazioni di componenti strutturali, impianti o parti di essi ricadenti in un insediamento già esistente.

4. Nel rispetto delle norme per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, si auspicano piani, progetti e interventi:

c1) volti ad assicurare il mantenimento o il ripristino delle condizioni di equilibrio con l'ambiente per la tutela o il recupero dei caratteri idrogeo-morfologici e dei complessi vegetazionali naturali esistenti, i rimboschimenti effettuati con modalità rispondenti ai criteri di silvicoltura naturalistica e ai caratteri paesistici dei luoghi, nonché le opere di forestazione secondo le prescrizioni di Polizia Forestale;

c2) per la realizzazione di sistemi per la raccolta e di riuso delle acque piovane, di reti idrico/fognarie duali, di sistemi di affinamento delle acque reflue, preferibilmente attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione, anche ai fini del loro riciclo;

c3) per la realizzazione di percorsi per la "mobilità dolce" su viabilità esistente, senza opere di impermeabilizzazione dei suoli e correttamente inserite nel paesaggio;

c4) per la ristrutturazione edilizia di manufatti legittimamente esistenti che preveda la rimozione di parti in contrasto con le qualità paesaggistiche dei luoghi e sia finalizzata al loro migliore inserimento nel contesto paesaggistico.

Così nasce questo grande progetto di rigenerazione urbana che evidenzia, attraverso i segni generatori, la volontà di arrivare al mare.



Saranno previsti interventi di bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord in modo tale da rendere accessibile nuovamente il waterfront.

Il valore paesaggistico e ambientale dell'ambito di intervento è ulteriormente sancito dalla presenza del reticolo della Città consolidata, ossia di quella parte del centro urbano edificata dalla sua fondazione alla prima metà del novecento, e dalle due strade a valenza paesaggistica, ossia via Romito e via Alvarez, fino a piazza Re Manfredi.

Nell'immediata vicinanza dell'area oggetto di intervento, più precisamente in via Finanziari, è presente il vincolo "strade a valenza paesaggistica" appartenente ai valori percepiti "ulteriori contesti paesaggistici" (art. 143, comma 1, lett. e, del Codice).

Gli interventi che interessano le componenti dei valori percettivi devono tendere a:

- a. salvaguardare la struttura estetico-percettiva dei paesaggi della Puglia, attraverso il mantenimento degli orizzonti visuali percepibili da quegli elementi lineari, puntuali e areali, quali strade a valenza paesaggistica, strade panoramiche, luoghi panoramici e con visuali, impedendo l'occlusione di tutti quegli elementi che possono fungere da riferimento visuale di riconosciuto valore identitario.
- b. salvaguardare e valorizzare strade, ferrovie e percorsi panoramici, e fondare una nuova geografia percettiva legata ad una fruizione lenta (carrabile, rotabile, ciclo-pedonale e natabile) dei paesaggi;
- c. riqualificare e valorizzare i viali di accesso alle città.

Come si può ben notare dalla descrizione dello stato di fatto, nel capitolo 3, nell'attuale conformazione dei luoghi, queste direttrici non hanno la possibilità di esprimere il loro potenziale poiché i con visuali verso la costa e i principali attrattori sono occlusi dalla presenza delle strutture industriali dismesse, di cui si prevede la demolizione. Questa operazione è tesa al miglioramento e incremento delle condizioni di visuale dei con ottici, di prospettiva e luce al fine di migliorare le condizioni di decoro dei luoghi, con particolare riferimento al godimento pubblico delle condizioni di lettura esterna del Castello e della costa. La pedonalizzazione di parte di via Alvarez fino a Piazza Re Manfredi, inoltre, contribuirà alla valorizzazione di questi luoghi, esaltandone le bellezze paesaggistiche e ambientali.

## **6.2 Testimonianze architettoniche significative interessate**

La Distilleria (ex "Chimica Riunite Angelini Francesco Spa): realizzato nel 1937 in pieno centro abitato, a ridosso della linea di battigia, peraltro, in un'area limitrofa al Castello Svevo, lato nord, ha costituito una profonda ferita per la Città, mai rimarginata, soprattutto in considerazione di tutto ciò che negli anni ha conseguito. Infatti, l'impianto industriale (successivamente rilevato dalla ditta Distilleria di Trani SpA), nonostante il Comune di Trani il 10 maggio 1986 avesse autorizzato al suo interno un impianto di depurazione, a causa della sua particolare localizzazione non ha mai ottenuto il rilascio di alcuna concessione edilizia.

Nonostante la sua precarietà e gli obblighi di smantellamento con contestuale trasferimento in diversa zona, la Distilleria, benché classificata come "industria insalubre di I categoria", non ha mai smesso di funzionare e il suo impianto di depurazione non ha mai perfettamente funzionato a causa del mancato collegamento delle acque depurate ad una rete

di scarico ed il mancato corretto smaltimento dei fanghi in eccesso. Il suddetto impianto è stato chiuso solo nel gennaio 1993: si verificarono ingenti esplosioni nelle limitrofe abitazioni private a causa di fenomeni di saturazione gassosa dovuti ad immissione in falda dei reflui provenienti dalla lavorazione dell'alcool.

Da allora è sottoposto al degrado del tempo e della mano vandalica dell'uomo. La dismissione e abbandono degli immobili ai fini produttivi e di servizio ha determinato il sorgere di nuove esigenze funzionali. Gli elevati valori posizionali e la necessità di dare risposte al crescente fabbisogno di domanda di interventi di carattere sociale e culturale oltre che di promozione turistica ed industriale, hanno portato le amministrazioni comunali a considerarla come catalizzatore degli interventi di recupero dell'intero tessuto urbano adiacente.

### **6.3 Valutazione della compatibilità con il centro storico e le parti identitarie cittadine**

Nonostante la vicinanza al centro storico e ai maggiori monumenti della città, l'area del Programma ne è totalmente estranea.

L'intervento di rigenerazione, quindi, assume un ulteriore significato, ossia quello di riallacciare la costa occidentale con il nucleo antico della città.

La città di Trani si caratterizza per la presenza di uno dei più affascinanti giardini sul mare presenti in Europa. Essa si estende su un terrazzamento delle antiche mura in riva al mare in una sapiente congiunzione dell'elemento storico con quello paesaggistico.

Il grande Parco Urbano costiero di progetto si configura come una "Seconda Villa Comunale sul Mare", in grado di replicare, dalla parte opposta del Porto, la storica villa comunale di Trani, realizzata nel 1823 su una vasta area donata dalla famiglia Antonacci.

La realizzazione di una seconda villa attraverso la riqualificazione di una così vasta area e la demolizione di un grande detrattore come appunto uno stabilimento industriale dismesso e privo di alcun pregio, andrebbe a scrivere una pagina storica per la città di Trani. Si tratterebbe infatti, non di realizzare un Parco su un'area già verde peraltro donata da una delle illustri e storiche famiglie di Trani, quanto piuttosto di realizzare un Parco su una vasta area da espropriare e caratterizzata dalla presenza di numerosi manufatti tutti da demolire. Ciò permetterà di restituire all'area stessa la sua naturale ed originaria vocazione di area verde, come testimoniato da tutti i piani regolatori che la Città di Trani redatto già nel XIX secolo.

Con la realizzazione di questo Parco Urbano, la città di Trani, potrà disporre di due aree a verde "gemelle" entrambe site sul fianco costiero ed ubicati sui due lati opposti del Porto quasi a fare da spartiacque. Si otterrà così, che dall'estremità sinistra dell'uno (attuale Villa Comunale) si accede ad un monumentale opera di difesa del Porto quale appunto il Fortino, mentre dall'estremità destra dell'altro (il Parco a realizzarsi) si accedrebbe ad un'altra monumentale e maestosa fortificazione, fatta erigere anch'essa per sorvegliare l'ingresso del Porto, ovvero il Castello Svevo.



## 7 PARERI ENTI

In riferimento alle diverse autorizzazioni da acquisire dai vari Enti, prodromiche alla realizzazione degli interventi sin qui esposti, si fa presente quanto segue:

1. **Parere e Autorizzazione della Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio.**  
Si ricorda che risultano sottoposti de jure alla disciplina di cui alla parte II del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" tutti gli immobili, strutture, singoli edifici o complessi (ivi compresi i cimiteri, le piazze, le strade e vie pubbliche di interesse storico-artistico, ecc.) la cui esecuzione risalgono a oltre settanta anni e la cui proprietà appartenga allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti Pubblici Territoriali (Comuni, Province, ecc.), nonché ad ogni altro Ente ed Istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro (Enti religiosi, ONLUS, ecc.). Pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere (compresi gli interventi edilizi classificabili come "manutenzione ordinaria", ecc.) sui Beni Culturali di cui sopra è subordinata, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs., alla preventiva autorizzazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo".

In riferimento al parere da richiedere all'ente dall'analisi vincolistica emerge la necessità di richiedere autorizzazione in riferimento ai beni archeologici, architettonici e paesaggistici.

2. Come si evince dalle tavole di inquadramento vincolistico, l'area oggetto di intervento è soggetta a vincolo Paesaggistico previsto dal PPTR redatto ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice, con specifiche funzioni di piano territoriale ai sensi dell'art. 1 della L.r. 7 ottobre 2009 e aggiornato con Delibera n. 1103 del 7 luglio 2021. Per tale motivo è necessario richiedere all'ente preposto il relativo Parere Paesaggistico.

## 8 CRONOPROGRAMMA

Il CRONOPROGRAMMA dei Lavori allegato al presente progetto esecutivo, previsto dal comma 1 lettera h) dell'articolo 33 del D.P.R. 207/2010 quale documento del progetto esecutivo da allegare al contratto ai sensi del comma 1 lettera f) dell'articolo 137 dello stesso D.P.R. 207/2010, è stato redatto ai sensi dell'art.40 del ripetuto D.P.R. 207/2010.

### **Tempi di esecuzione**

Uno degli obiettivi del cronoprogramma è quello di determinare i tempi di esecuzione del lavoro tenendo anche conto dell'eventuale andamento stagionale sfavorevole. Considerato che il progetto è una parte dell'intero PINQuA e pertanto la sua realizzazione è indubbiamente collegata alla realizzazione degli altri progetti, interferenti per attività e territorialità, in questa

fase si ipotizza che il completamento delle opere avverrà entro il mese di Ottobre 2025, si rimanda alla successiva progettazione esecutiva la definizione puntuale della tempistica di esecuzione di ogni singola attività.

### Andamento stagionale sfavorevole

Nel calcolo della durata delle attività, definita con riferimento ad una produttività di progetto ritenuta necessaria per la realizzazione dell'opera entro i termini indicati dalla Stazione Appaltante, si è tenuto conto della prevedibile incidenza dei giorni di andamento stagionale sfavorevole, nonché della chiusura dei cantieri per festività.

Posta pari al 100% la produttività ottimale mensile è stato previsto che le variazioni dei singoli mesi possano oscillare fra 15% e 90% di detta produttività a seconda di tre possibili condizioni: Favorevoli, Normali e Sfavorevoli.

I valori considerati per le tre condizioni e per ogni mese sono riportati nella seguente tabella

**Tabella Climatico Ambientale:**

condizione	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	set	ott	nov	dic	media
Favorevole	90	90	90	90	90	90	90	45	90	90	90	45	82.5
Normale	15	15	75	90	90	90	90	45	90	90	75	15	65
Sfavorevole	15	15	45	90	90	90	90	45	90	75	45	15	58.75

Essendo in fase di progetto e non conoscendo quale sarà l'effettiva data d'inizio dei lavori, si è tenuto conto della prevedibile incidenza dei giorni di andamento stagionale sfavorevole come percentuale media di riduzione sulle attività lavorative durante tutto l'arco dell'anno con aumento temporale analogo di ogni attività, indipendentemente dalla successione temporale.

In fase di redazione del programma esecutivo, quando si è a conoscenza della data d'inizio dei lavori, l'impresa dovrà collocare le attività durante il loro effettivo periodo temporale di esecuzione, che nell'arco dell'anno avrà diversi tipi di incidenza sulla produttività che potranno essere di diminuzione o di aumento rispetto alla media considerata in fase di progetto.

## 9 QUADRO ECONOMICO

CUP: C75F21000020001 - BONIFICA, MESSA IN SICUREZZA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELLA COSTA NORD		
QUADRO ECONOMICO		
VOCE	DESCRIZIONE	IMPORTO
	IMPORTO TOTALE LAVORI	EURO
<b>a</b>	<b>Importo totale lavori</b>	€ 791 713,48
<b>b</b>	<b>Oneri della sicurezza</b>	€ 39 862,20
	<b>TOTALE LAVORI (a+b)</b>	€ 831 575,68
	<b>SPESE GENERALI</b>	<b>EURO</b>



c	Spese tecniche per incentivo	€	16 631,51
d	Spese tecniche per progettazione esecutiva	€	49 894,54
e	Spese per attività di progettazione esecutiva, Direzione lavori, coordinamento della sicurezza, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione	€	24 947,27
f	Spese per Inarcassa	€	2 993,67
g	Imprevisti sui lavori	€	25 700,95
h	Oneri ANAC	€	375,00
i	Spese per commissioni e pubblicità (comprensivo di I.V.A.)	€	2 000,00
l	IVA sui lavori (somma a+b)	€	83 157,57
m	IVA sulle competenze tecniche (somma d+e+f)	€	17 123,81
n	spese analisi	€	100 000,00
o	oneri per esproprio	€	1 240 000,00
	<b>TOTALE SPESE GENERALI (c+d+e+f+g+h+i+l+m+n+o)</b>	€	<b>1 562 824,32</b>
	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO (totale lavori+totale spese generali)</b>	€	<b>2 394 400,00</b>

PIANO FINANZIARIO DELL'INTERVENTO		
VOCE	DESCRIZIONE	IMPORTO
<b>1</b>	<b>FINANZIAMENTO RICHIESTO NETTO</b>	<b>€ 2 394 400,00</b>
2	QUOTA A VALERE SUL PINQUA	€ 1 154 400,00
3	FINANZIAMENTO FONDO CASSA DEPOSITI E PRESTITI PER ESPROPRIO AREE	€ 1 240 000,00
<b>4</b>	<b>COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO</b>	<b>€ 2 394 400,00</b>

# PINQUA

Programma Innovativo Nazionale  
per la Qualità dell'Abitare

progetti  
e prime  
evidenze



Finanziato  
dall'Unione europea  
NextGenerationEU



**Mims**

Ministero delle infrastrutture  
e della mobilità sostenibili



**Italiadomani**

PIANO NAZIONALE  
DI RIPRESA E RESILIENZA







Programma Innovativo Nazionale  
per la Qualità dell'Abitare

---

progetti e prime evidenze



Il presente rapporto è stato redatto dall'Unità di Missione PNRR del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili in collaborazione con la DIGES (Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali).

*Autori del Rapporto:*

Cristina Brisku, Giuseppe Capone, Davide Ciferri, Veronica De Leo, Serena Liccardi

*Hanno collaborato alla stesura del Rapporto:*

Angelo Casella, Tiziana Colurcio, Emanuele Lumetti, Martina Mascaro, Roberta Mastroianni, Salvatore Nicoletta, Alessia Nocera, Federico Pucillo, Santino Spinelli, Ante Zanetov, Moreno Zella

*Ringraziamenti:*

Si ringraziano per i preziosi consigli nella fase di redazione del Report, la Dott.ssa Barbara Casagrande, il Prof. Adolfo Baratta, la Dott.ssa Paola Cianfriglia, l'Arch. Laura Ciotta.

**DISCLAIMER**

*Le evidenze e le elaborazioni presentate nel Report si riferiscono ai progetti definitivamente ammessi a finanziamento, come da Decreti Direttoriali 17524/2021 e 804/2022. I dati sono aggiornati secondo le dichiarazioni e le rimodulazioni validate alla data del 28 marzo 2022.*

*Le opinioni, previsioni o stime contenute nel documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione del documento e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui riportate. Tutte le informazioni contenute nel presente documento potranno, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere suscettibili di modifica o aggiornamento da parte del MIMS e/o dei Soggetti Beneficiari PINQuA, senza alcun obbligo da parte degli stessi di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito. La presente pubblicazione viene fornita per meri fini di informazione e illustrazione, e a titolo meramente indicativo; i suoi contenuti non costituiscono in alcun modo, né intendono costituire, una direttiva, una raccomandazione, una sollecitazione, un'offerta di qualsivoglia tipologia, né il medesimo o alcuna delle sue parti può costituire riferimento alcuno o la base per contratti e impegni di qualsiasi natura. Di conseguenza, ogni eventuale futura decisione in merito all'opportunità, all'adeguatezza, alle caratteristiche e a profili di rischio di una qualsiasi operazione o determinazione, assunta con riferimento ai contenuti del presente documento, dovrà fondarsi esclusivamente su un'autonoma valutazione personale. Le informazioni contenute nel presente documento e le considerazioni in esso espresse si basano su dati conosciuti al momento della redazione; tali dati sono stati ritenuti in buona fede attendibili ed in relazione agli stessi non si è effettuata alcuna verifica indipendente. Conseguentemente, non è fornita alcuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, né alcun affidamento può essere fatto circa la imparzialità, precisione, completezza e correttezza di tali informazioni, dati ed opinioni, né il MIMS, alcun suo dirigente, dipendente o collaboratore, potrà essere ritenuto responsabile per danni derivanti o comunque connessi, anche indirettamente, all'utilizzo del presente documento o del suo contenuto.*

## INDICE

<b>Prefazione</b>	5
<b>1. Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare</b>	7
1.1 La questione abitativa	8
1.2 Le caratteristiche del Programma	12
1.3 Gli attori coinvolti e la tipologia di progetti	13
<b>2. Il processo di valutazione dei progetti</b>	21
2.1 L'Alta Commissione	22
2.2 La metrica di valutazione: criteri premianti e indicatori	23
2.3 I progetti selezionati	27
<b>3. Una visione d'insieme dei progetti selezionati</b>	33
3.1 I progetti: distribuzione territoriale e finanziamenti	34
3.2 L'impatto in termini di consumo del suolo	36
3.3 I progetti: la rifunzionalizzazione di aree, spazi e proprietà pubbliche e private	39
<b>4. Schede di progetto</b>	45
4.1 Progetti pilota	45
4.2 Progetti ordinari	55
<b>APPENDICE</b>	207
Modello PINQuA	208



# I principali impatti del

# PINQUA



**€2,8** mld  
di finanziamento



**7** criteri di sostenibilità  
con relativi indicatori  
per valutare i progetti



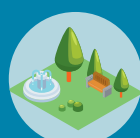
**159**  
progetti selezionati



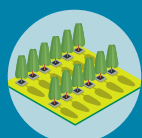
**40,1%**  
delle risorse al Sud



**16,5** mila  
unità abitative



**9,8** mln di m<sup>2</sup>  
di spazi pubblici riqualificati



**8,4** mln di m<sup>2</sup>  
di superficie vegetazionale



**47%** del materiale  
riciclato in fase di cantiere



**1,3** mln di m<sup>2</sup>  
di superficie residenziale  
pubblica



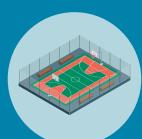
**€473** risparmio  
mensile in  
affitto per nucleo familiare



**-38%** consumo di  
energia primaria  
annua [kWh/mq annuo]



**-31%**  
di emissioni kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> anno



**756** mila m<sup>2</sup>  
destinati ad attività educative



**788** mila m<sup>2</sup>  
destinati ad attività culturali

## Prefazione

Con il presente Rapporto si inaugura una nuova serie di pubblicazioni del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) dedicate a illustrare in maniera dettagliata le principali caratteristiche degli investimenti di competenza di questa Amministrazione nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e del Fondo Nazionale Complementare (PNC), così da accrescere la consapevolezza dei territori e delle comunità interessate dagli interventi riguardo ai progetti avviati e agli impatti sociali, ambientali ed economici attesi. Il cambio di metodo indotto dal PNRR obbliga gli Stati membri dell'Unione europea beneficiari del *Next Generation EU* a quantificare i risultati attesi non semplicemente in termini di spesa, ma di cambiamento della condizione delle persone, delle imprese e dell'ambiente, il che impone al settore pubblico, sia a livello centrale sia locale, di ripensare il modo in cui si programmano e si supportano gli investimenti, ponendo un'attenzione crescente al tema degli output e degli outcome generati dagli interventi. In questa nuova prospettiva, il Rapporto inquadra la prima fase del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), descrivendo le finalità dell'intervento, i criteri di selezione delle proposte ammesse al finanziamento, le loro principali caratteristiche e gli impatti attesi. Il PINQuA intende stimolare la capacità di resilienza delle città nell'assumere una gestione dello spazio che risulti in grado di rispondere alle nuove necessità delle persone che in esse vivono, rivitalizzando il tessuto sociale nelle aree disagiate e offrendo un nuovo modello di abitare alle fasce più deboli della popolazione urbana. Il Programma, sia nelle sue finalità generali sia nelle metodologie innovative per la selezione dei progetti, è perfettamente conformato all'orizzonte strategico dell'Agenda 2030 dell'ONU per lo sviluppo sostenibile e dei 17 Sustainable Development Goals (SDG nell'acronimo inglese) e intende contribuire in maniera significativa al raggiungimento di diversi SDG, in particolare quelli relativi alla lotta alla povertà (Goal 1), alla riduzione delle disuguaglianze (Goal 10) e alla promozione di città inclusive e sostenibili (Goal 11).

I Comuni e le Regioni, cogliendo e condividendo appieno queste opportunità, hanno garantito una qualità delle proposte progettuali estremamente elevata, focalizzandosi sui fabbisogni dei territori alla luce di un nuovo modello di edilizia pubblica, mettendo al centro i principi di sostenibilità sociale e ambientale. Grazie a tutto ciò e alle risorse del *Next Generation EU*, il PINQuA rappresenta oggi uno dei più ambiziosi e innovativi programmi di rigenerazione urbana degli ultimi anni, mettendo a disposizione 2,8 miliardi di euro di cui circa il 40% destinato al Mezzogiorno.

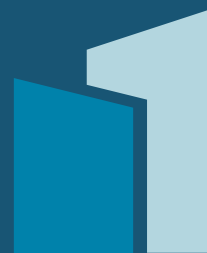
Come per gli altri interventi previsti dal PNRR, il successo del PINQuA dipenderà dallo sforzo congiunto di tutti gli attori coinvolti a partire dalle amministrazioni centrali e locali, che condividono la responsabilità di garantire un percorso attuativo efficace e, al tempo stesso, un'attenzione costante alla qualità nella realizzazione delle opere.

Prof. Enrico Giovannini  
Ministro delle Infrastrutture e Mobilità Sostenibili





**1** IL PROGRAMMA  
INNOVATIVO  
NAZIONALE  
PER LA QUALITÀ  
DELL'ABITARE





## Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare

Il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) è un ambizioso programma di investimenti promosso dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) per realizzare interventi di edilizia sociale e rigenerazione urbana in tutta Italia, rispondendo in maniera innovativa ai fabbisogni legati in particolare alla "questione abitativa" che affligge da tempo il nostro Paese, e specialmente alcune aree di esso. Il PINQuA è una delle linee di intervento del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e questo rapporto offre delle prime evidenze circa le caratteristiche dei progetti selezionati, i criteri di valutazione e le stime ex-ante degli impatti attesi con la realizzazione degli investimenti.

### 1.1 La questione abitativa

Gli eventi degli ultimi anni hanno messo in evidenza i limiti e le fragilità delle città contemporanee, accendendo il dibattito su nuovi modelli di abitare e di vivere gli spazi urbani. La città appare oggi come una realtà mutata, che necessita di essere ripensata per trovare nuovi equilibri tra le necessità dei singoli cittadini e il sistema sociale nel suo complesso.

In Italia, si è assistito a una graduale aumento delle famiglie che vivono in condizioni di povertà assoluta. Secondo le stime dell'Istat, in Italia sono circa 2 milioni le famiglie povere, con un'incidenza che è passata dal 2,5% del 2005 al 7,7% del 2020. Particolarmente alta è la percentuale di famiglie povere nel Mezzogiorno, dove si registra un'incidenza del 9,4%, pari ad oltre 770 mila famiglie.

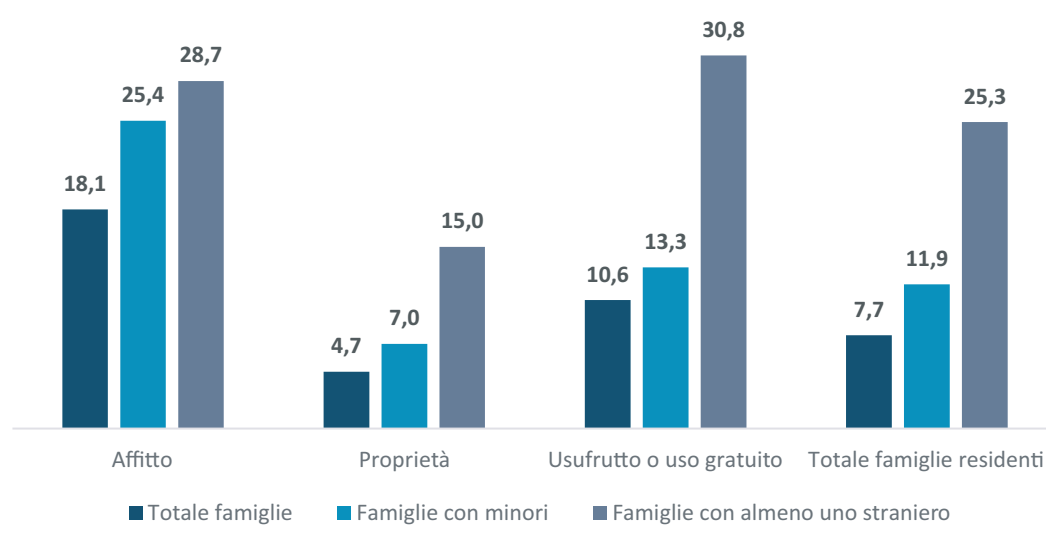
Figura 1 - Incidenza della povertà assoluta. Anni 2005-2020, valori percentuali



Fonte: Istat

Le condizioni di povertà delle famiglie sono strettamente legate anche alla tipologia di godimento dell'abitazione in cui si vive, considerando che l'incidenza dei relativi costi sul reddito disponibile è mediamente alta. Tra i 2 milioni di famiglie povere in Italia, il 43,1% (866 mila unità) paga un affitto, rispetto a una media nazionale del 18,3%. Il 22,1% delle famiglie in povertà assoluta nel Mezzogiorno è affittuaria, mentre nelle regioni del Nord e del Centro tali percentuali risultano rispettivamente pari al 18,1% e al 12,3%). In media, una famiglia in condizione di povertà assoluta paga circa 330 euro mensili, con un'incidenza sul totale delle spese familiari pari al 35,9%. Il peso della spesa per affitti delle famiglie povere è, in termini di incidenza percentuale, sensibilmente superiore rispetto alle famiglie non povere (22,3%), sebbene il costo medio di queste ultime sia superiore (433 euro mensili). Tra le famiglie povere che possiedono una casa di proprietà, il 19,8% paga un mutuo (a fronte del 19,5% delle famiglie non povere) con una rata media pari a circa 459 euro mensili.

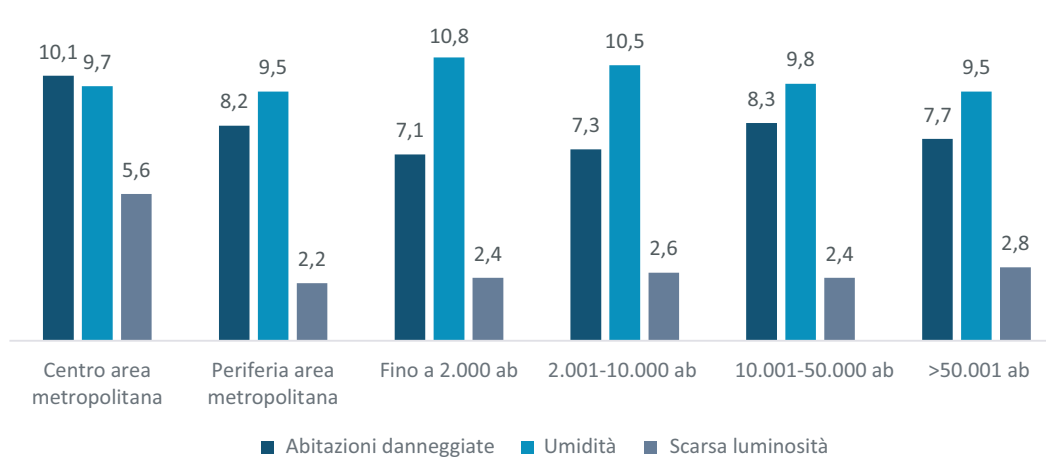
Figura 2 - **Incidenza della povertà assoluta per titolo di godimento dell'abitazione. Anno 2020, valori percentuali**



Fonte: Istat

Oltre agli aspetti economici, la questione abitativa è anche condizionata da altre dimensioni che definiscono il *discomfort* e che riguardano, oltre che le strutture danneggiate, anche la presenza di umidità e di scarsa luminosità negli edifici, elementi che concorrono ad incidere sulla salubrità stessa delle abitazioni. Sono tipicamente le famiglie che vivono nel centro di aree metropolitane a risentire maggiormente di questi problemi, con incidenze relativamente stabili nel confronto tra comuni di diverse dimensioni. In particolare, nel centro delle aree metropolitane circa il 10,1% delle famiglie vive in abitazioni danneggiate a fronte di un 7,1% di famiglie residenti in piccoli comuni (fino a 2.000 abitanti).

Figura 3 - **Incidenza famiglie con discomfort abitativo, per tipologia comune e area metropolitana. Anno 2019, valori percentuali**

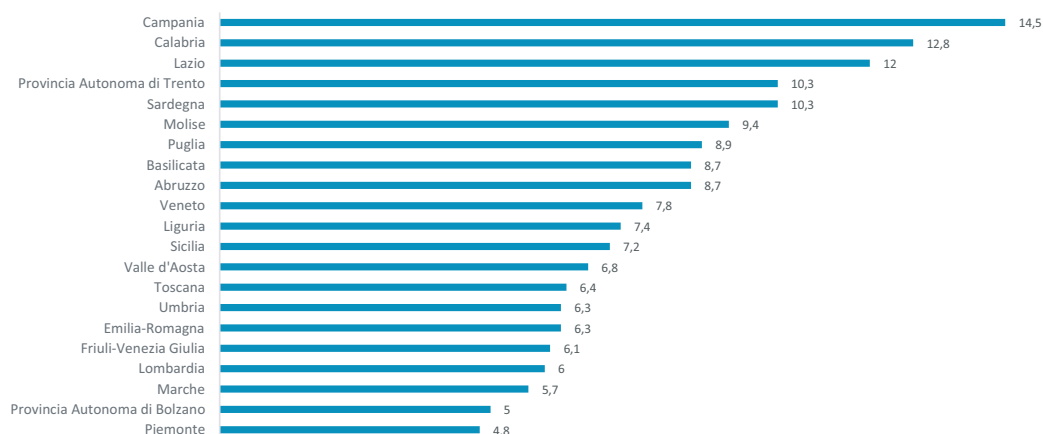


Fonte: Istat

Complessivamente, l'8,2% delle famiglie dichiara di vivere in strutture danneggiate, con un'incidenza che è relativamente maggiore nelle regioni del Mezzogiorno, in particolare Campania (14,5%) e Calabria (12,8%).



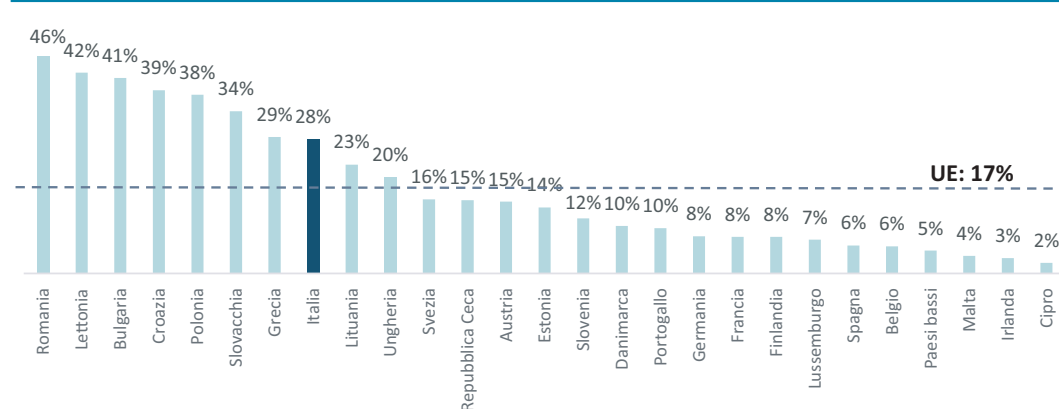
Figura 4 - Famiglie che vivono in strutture danneggiate per regione. Anno 2019, valori percentuali



Fonte: Istat

Ai problemi strutturali dell'abitazione si associa spesso un condizione diffusa di sovraffollamento delle stesse. In Italia il 28% della popolazione vive in case sovraffollate<sup>1</sup>, percentuale nettamente superiore a quella media europea (17,2%) e particolarmente distante dai principali partner europei (Germania e Francia), per i quali la condizione di sovraffollamento coinvolge solo l'8% delle famiglie.

Figura 5 - Famiglie che vivono in abitazioni sovraffollate nei paesi europei. Anno 2019, valori percentuali

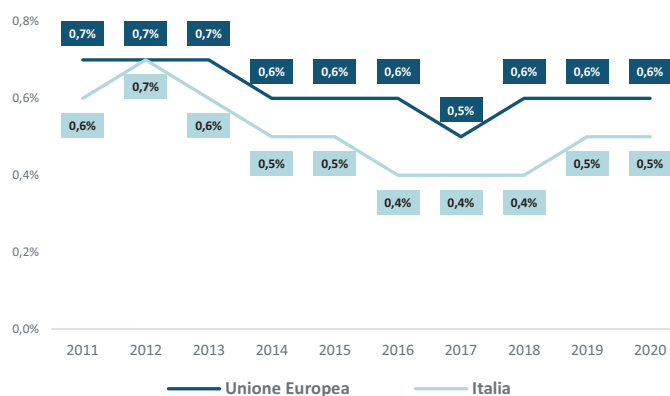


Fonte: Eurostat EU-SILC

In questo contesto, in Italia la spesa pubblica per il sostegno al disagio abitativo è calata nel corso degli ultimi anni, mantenendosi stabilmente sotto la media degli altri paesi europei.

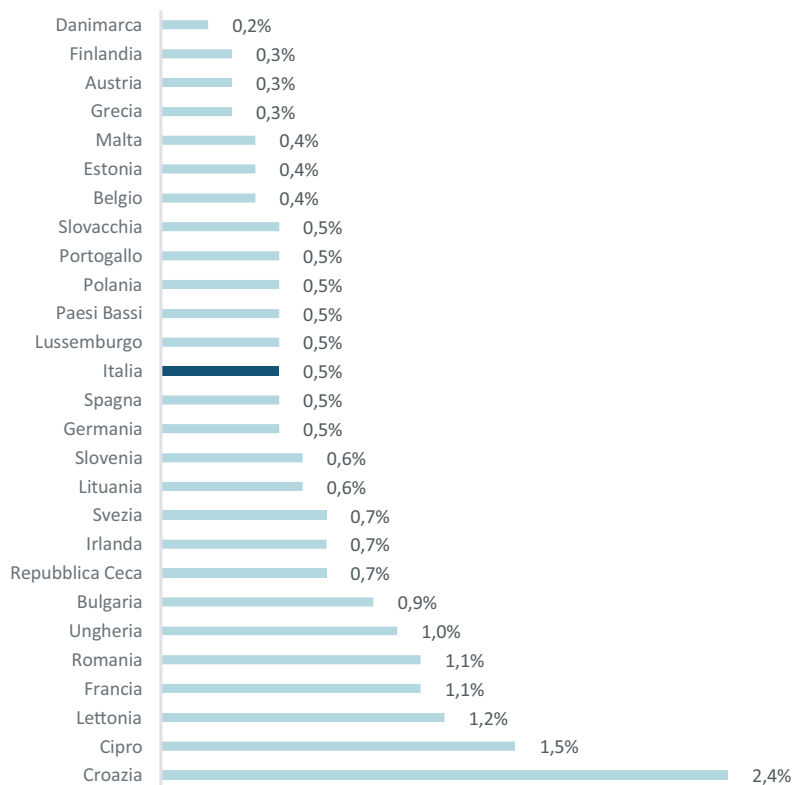
1. Per persona che vive in un'abitazione sovraffollata si intende una persona che vive in una casa che non ha a disposizione un minimo numero di stanze (1 per la famiglia, 1 per la coppia, 1 per ciascun figlio oltre i 18 anni, 1 per coppia stesso genere 12/17 anni, 1 per ciascuna singola persona 12/17 anni non inclusa nella categoria precedente, 1 per coppie di bambini sotto i 12 anni).

Figura 6 - Spesa pubblica per Housing. Anni 2011-2020, percentuale del PIL



Fonte: Eurostat

Figura 7 - Spesa pubblica per Housing nei paesi europei. Anno 2020, percentuale del PIL



Fonte: Eurostat



## 1.2 Le caratteristiche del Programma

Al fine di rispondere alle difficoltà crescenti in ambito di disagio abitativo, con la legge di Bilancio 2020<sup>2</sup> è stato avviato il “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare” (c.d. PINQuA), promosso dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS), con la creazione di un apposito fondo pluriennale per sostenere gli investimenti nel settore. Il Programma ha l’obiettivo di investire in progetti di edilizia sociale e rigenerazione urbana per rendere attrattivi per l’abitare quei luoghi oggi disposti ai margini delle città, sia in senso fisico sia sociale. Il Programma ha anche l’ambizione di rispondere ai fabbisogni diffusi nei territori nella prospettiva di valorizzare le potenzialità delle periferie urbane.

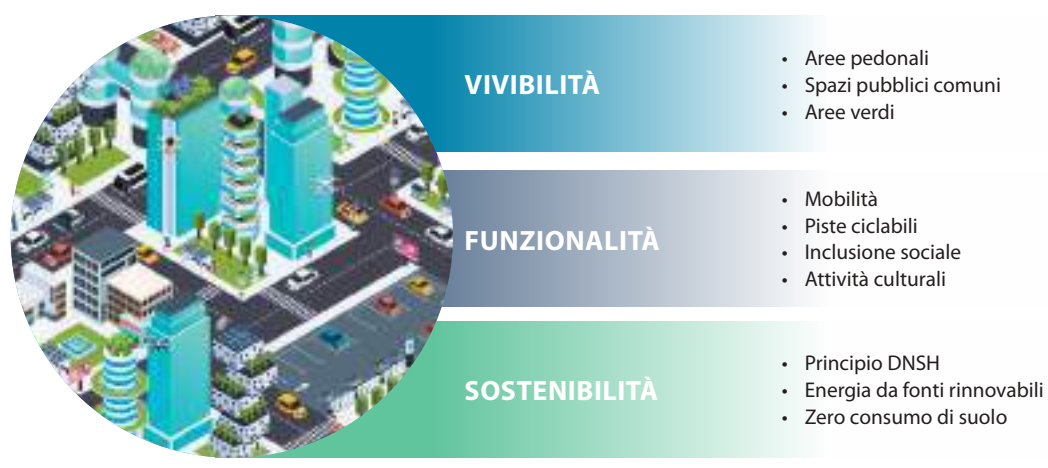
Al centro del Programma c’è una visione nuova di città, capace di superare i caratteri monofunzionali tipici delle metropoli del Novecento in direzione di un modello più fluido, connesso e inclusivo. Con il rilancio delle periferie, il Programma vuole promuovere processi di rigenerazione urbana e di riduzione del disagio abitativo e sociale degli ambiti con caratteri di fragilità, riducendo le distanze che intercorrono fra le porzioni di territorio degradate e quelle più sviluppate. In una realtà in continuo mutamento, il Programma intende stimolare la capacità di resilienza delle città nell’assumere una gestione dello spazio che risulti in grado di rispondere alle nuove necessità, anche alla luce delle sfide della sostenibilità ambientale.

La rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale costituiscono il cuore del Programma, attraverso cui si vogliono innescare nuovi processi di sviluppo del tessuto socioeconomico, aumentando l’accessibilità e la sicurezza dei luoghi urbani attraverso la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili, sia pubblici sia privati. L’occasione di rivitalizzazione del tessuto sociale nelle aree espressione di disagio invita alla sperimentazione e all’introduzione di modelli abitativi di *mixité sociale*, in grado di coinvolgere le fasce più fragili della popolazione e di diversificare l’offerta abitativa in maniera tale da superare le condizioni di marginalità urbana, valorizzando la prossimità sociale fra gruppi eterogenei. Il modello di “abitare sociale integrato” promosso dal Programma è volto a favorire nuove reti e legami trasversali, riprogettando non solo le abitazioni, ma anche gli spazi a disposizione della città. L’abitare, infatti, viene inteso non solo come dimorare, ma anche - in senso più ampio - come quotidianità delle relazioni fra i cittadini, affidando particolare rilevanza agli spazi a disposizione della comunità, ai servizi e agli spazi di socialità.

Il modello urbano che il Programma vuole perseguire è quello della *smart city*, modello che sta assumendo sempre di più un ruolo centrale nell’ambito dell’evoluzione del vivere le città, e che trova fondamento su tre principi base: vivibilità, funzionalità e sostenibilità. Con il termine *smart city* si intende un luogo in cui le relazioni e i servizi tradizionali sono resi più efficienti dall’uso di soluzioni digitali a beneficio dei suoi abitanti e dell’economia locale. Il concetto “cattura” non solo l’uso di tecnologie digitali per un efficiente utilizzo delle risorse e per la riduzione delle emissioni, ma anche la disponibilità di reti di trasporto urbano più intelligenti, miglior approvvigionamento idrico, strutture per lo smaltimento dei rifiuti e modi più efficienti per illuminare e riscaldare gli edifici. Significa anche un’amministrazione cittadina più interattiva e reattiva, spazi pubblici più sicuri e soddisfare le esigenze di una popolazione che invecchia.

2. Vedi: comma 437 della legge 27 dicembre 2019, n. 160.

Figura 8 - Elementi chiave della Smart City



Nella città intelligente, il miglioramento della qualità della vita delle persone include gli aspetti più vari, dall'utilizzo di fonti rinnovabili e di energia poco costosa all'incremento dei posti di lavoro, da trasporti efficienti a buoni servizi di base e alla facilità di accesso a luoghi di intrattenimento e culturali, e così via. Un modello di città che offre un elevato livello di connettività fisica, tecnologica e digitale, che passa attraverso la riduzione del traffico e dello stress secondo i criteri della mobilità sostenibile e dei legami di vicinato attraverso il modello di "città in 15 minuti" e che coinvolge il tema della resilienza ai cambiamenti climatici e della densificazione senza consumo di nuovo suolo con l'incremento di aree verdi in contrasto alle isole di calore.

Coerentemente con questa impostazione, il PINQuA mira non solo alla riduzione del disagio abitativo e insediativo in senso stretto, ma anche ad incidere positivamente sulla qualità della vita della popolazione attraverso soluzioni che si dimostrino durevoli nel tempo, incoraggiando l'utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, di inclusione sociale, di arricchimento culturale e della qualità dei manufatti e di sostegno al welfare urbano. Il rilancio delle periferie diventa l'occasione di concepire una città più moderna e più attenta all'uso delle risorse e all'eliminazione delle disuguaglianze. Di conseguenza, gli interventi sono orientati ad aree periferiche, degradate o ad alta tensione abitativa, aree dove il fabbisogno abitativo è molto forte, come risulterà evidente nell'analisi proposta nel terzo capitolo.

Le sfide che affronta il PINQuA e gli strumenti che mette in campo vanno nella direzione di rispondere in modo organico e strutturato al disagio e alle mutate esigenze abitative, ma soprattutto hanno l'ambizione di contribuire direttamente agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (*Sustainable Development Goals*, SDG nell'acronimo inglese) dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Impatti diretti possono essere identificati in particolare rispetto all'SDG1 e all'SDG11 nella misura in cui il Programma offre soluzioni innovative per contrastare la povertà abitativa (e di conseguenza anche quella economica) promuovendo al tempo stesso modelli di città inclusiva, resiliente e partecipati.



Figura 9 - Il Contributo del PINQuA agli SDG



Inoltre, il PINQuA è pienamente coerente con i pilastri fondativi del *Next Generation EU* e in questa prospettiva è stato inserito all'interno del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) all'interno della Missione 5 "Coesione e Inclusione" e della relativa Componente 2, le cui riforme e investimenti mirano in particolare a rafforzare la resilienza e l'inclusione dei soggetti e dei gruppi più vulnerabili. Tra i molteplici obiettivi della Missione, particolare attenzione è stata data proprio alla rigenerazione urbana, ai servizi sociali e ai servizi per la disabilità, allo scopo di ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale riqualificando le aree pubbliche e promuovendo attività culturali e sportive.

Figura 10 - La Missione 5 del PNRR - Coesione e Inclusione



Fonte: ItaliaDomani

Nella costruzione del programma, particolare attenzione è stata riservata al rispetto del principio del *Do Not Significant Harm* (DNSH), fondamentale per l'eleggibilità dei progetti nell'ambito PNRR. Il PINQuA risponde positivamente a tutti e sei i criteri previsti.

## DNSH - ELEMENTI DEL PRE-ASSESSMENT RELATIVI ALL'INVESTIMENTO PINQUA

Riguardo il criterio della **mitigazione dei cambiamenti climatici**, gli interventi non comportano significative emissioni di gas a effetto serra poiché gli edifici, oggetto di ristrutturazione/riqualificazione, non sono adibiti all'estrazione, allo stoccaggio, al trasporto o alla produzione di combustibili fossili. Inoltre, il piano di ristrutturazione prevede l'adozione delle necessarie soluzioni in grado di garantire il raggiungimento dei requisiti di efficienza energetica, quali la sostituzione di sistemi di riscaldamento a carbone/petrolio con caldaie a condensazione a gas (in linea con le strategie di ristrutturazione a lungo termine ai sensi della direttiva sulla prestazione energetica nell'edilizia).

Una delle condizioni essenziali per l'ammissibilità dei progetti è stata il rispetto del criterio di **adattamento ai cambiamenti climatici**. Nel caso di investimenti superiori a 10 milioni di euro, è obbligatoria una specifica valutazione della vulnerabilità e del rischio climatico al fine di mettere in atto eventuali misure di adattamento. Il programma, inoltre, rispetta il terzo criterio riguardante l'**uso sostenibile e protezione delle risorse idriche e marine** in quanto sono previste principalmente attività di riabilitazione di edifici già esistenti che ne rendono trascurabile l'impatto. Non risultano rischi di degrado ambientale legati alla protezione della qualità dell'acqua e allo stress idrico.

Negli interventi è sostenuta anche la **transizione verso l'economia circolare, la riduzione e riciclo di rifiuti**. Sono rispettate le previsioni della Tassonomia e, nel meccanismo di selezione dei progetti, rappresentano criteri premianti l'utilizzo dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) sui materiali recuperati e riciclati nonché sulla prevenzione del consumo di risorse non rinnovabili. La realizzazione dei progetti non porterà ad un aumento significativo delle emissioni di inquinanti, rispettando il criterio della **prevenzione e riduzione dell'inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo**. Sono previsti: la sostituzione dei sistemi di riscaldamento a base di petrolio e assenza di amianto e altre sostanze<sup>3</sup> nei componenti e nei materiali da costruzione utilizzati nelle ristrutturazioni degli edifici, adozione delle misure per ridurre le emissioni degli agenti inquinanti (rumore, polveri, etc.) durante i lavori di ristrutturazione.

Il programma interviene in contesti urbani consolidati e non riguarda gli edifici situati all'interno o in prossimità di aree sensibili alla biodiversità, garantendo così il soddisfacimento del criterio sulla **protezione e ripristino della biodiversità e della salute degli ecosistemi**.

3. Sostanze incluse nell'elenco delle sostanze soggette ad autorizzazione di cui all'allegato XIV del regolamento (CE) n. 1907/2006.

### 1.3 Gli attori coinvolti e la tipologia di progetti

Il PINQuA prevede il coinvolgimento, in un'ottica di governance multi-livello, degli Enti territoriali, che sono stati chiamati a programmare e presentare delle proposte dedicate a dare risposte concrete ai bisogni delle comunità e dei territori di riferimento, alla luce delle strategie complessive espresse dal Programma. Le proposte contengono progettualità per interventi nelle seguenti cinque linee d'azione:

- riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi, anche finalizzati all'autocostruzione.

Tutti gli interventi e le misure devono, inoltre, mirare a soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico, il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, in un'ottica di innovazione e sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale. In quest'ottica, il principio di "zero consumo di suolo" risulta fondamentale all'interno della valutazione delle proposte, fatte salve le eventuali operazioni di densificazione, secondo i principi e gli indirizzi adottati dall'Unione europea, in coerenza con i principi e gli obiettivi della Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile e il Piano Nazionale di Adattamento ai Cambiamenti Climatici. Gli interventi devono, inoltre, assicurare prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, oltre che incrementare legami di vicinato e inclusione sociale.

I progetti presentati, per essere eligibili nell'ambito del Programma, dovevano far riferimento ai seguenti ambiti:

- interventi di **manutenzione straordinaria**, di **restauro** e di **risanamento conservativo**, di **ristrutturazione** edilizia e urbanistica, **auto-recupero**;
- interventi di **rifunzionalizzazione** di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati;
- interventi e misure per incrementare **l'accessibilità**, la **sicurezza**, le **dotazioni territoriali** e i **servizi di prossimità**;
- interventi di **riqualificazione** di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché interventi mirati all'**incremento di alloggi** di edilizia residenziale sociale;
- interventi a **consumo di suolo zero** (nel rispetto del principio di "non arrecare danno significativo" all'ambiente, ovvero *Do Not Significant Harm* - DNSH);
- interventi di **incremento della dotazione infrastrutturale** dei quartieri degradati, integrando funzioni extra-residenziali a quelle residenziali;
- interventi di **efficientamento energetico** degli edifici e adeguamento agli standard antisismici.



I soggetti che hanno presentato delle progettualità all'interno del PINQuA sono<sup>4</sup>: Regioni; Città Metropolitane; Comuni sede di Città Metropolitana; Comuni Capoluoghi di Provincia; Città di Aosta e i Comuni con più di 60.000 abitanti. Coerentemente con le finalità del Programma e per agevolare la riuscita dell'iniziativa, sono ammessi ulteriori finanziamenti, in particolare attraverso il coinvolgimento del Terzo settore, delle comunità attive operanti sul territorio interessato.

Sono ammesse a finanziamento PINQuA le spese tecniche di progettazione, verifica, validazione, direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, collaudo, relative alla realizzazione dell'intervento oggetto della proposta e previste nel relativo quadro economico. Tutte le proposte sono strutturate come un insieme di interventi e misure, tra loro coerenti e funzionalmente connessi, in grado di perseguire le finalità e di prefigurare i risultati attesi.

Le proposte individuano gli obiettivi prioritari della strategia, le modalità principali per il loro raggiungimento in termini organizzativi, gestionali e temporali. Indicano le finalità perseguite e la strategia messa a punto, in coerenza con le caratteristiche degli ambiti prescelti sulla base dell'analisi dei bisogni e delle caratteristiche dei contesti. Le proposte, inoltre, dovevano avere carattere di significatività e connotarsi per la presenza di soluzioni ecosostenibili, di elementi di infrastrutture verdi, di *Nature-based solutions*, di de-impermeabilizzazione e potenziamento ecosistemico delle aree, di innovazione tecnologica e tipologica dei manufatti. Inoltre, dovevano prevedere soluzioni di bioarchitettura atte al riciclo dei materiali, al raggiungimento di elevati standard prestazionali, energetici per la sicurezza sismica, appositi spazi per la gestione della raccolta dei rifiuti e del riciclo dell'acqua. I soggetti proponenti hanno garantito la coerenza delle proposte, per la parte riguardante le misure di edilizia residenziale sociale, con la normativa e le policy di settore della propria regione.

---

4. Tra i beneficiari del PINQuA non sono invece comprese, secondo le vigenti disposizioni normative (art. 2, comma 109 della l. n. 191/2009), la regione Trentino-Alto Adige e/o le provincie autonome di Trento e Bolzano e i relativi Comuni.

## GLI STRUMENTI ATTUATIVI

Il PINQuA è un programma promosso dal MIMS nell'ambito delle linee di intervento dedicata all'edilizia sociale e alla rigenerazione urbana. Il Fondo "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare" è stato istituito con il **comma 437 della legge 27 dicembre 2019, n. 160** (Legge di Bilancio 2020). I termini, i contenuti e le modalità di presentazione delle proposte e i criteri di valutazione sono contenuti nel **Decreto Interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020**, adottato dal Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con il Ministro dell'Economia e delle Finanze e il Ministro per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo. Tutti gli enti proponenti hanno provveduto, entro i termini stabiliti dal decreto, alla trasmissione di una proposta complessiva preliminare indicante la strategia nel suo complesso e l'insieme di interventi atti a raggiungere le finalità prescritte.

Con il **Decreto Ministeriale MIMS del 07 ottobre 2021, n. 383**, sono state validate le graduatorie stilate dall'Alta Commissione e sono state delineate le procedure per l'erogazione del finanziamento. La graduatoria finale è stata formulata tenendo conto della riserva del 40% delle risorse per le regioni del Mezzogiorno e dell'obbligo di finanziamento di almeno una proposta per ciascuna regione. Le graduatorie sono distinte tra progetti ordinari (allegato 1) e progetti pilota (allegato 2). Le proposte presentate e ritenute ammissibili dall'Alta Commissione (allegato 3), per le quali la dotazione finanziaria non è attualmente sufficiente, potranno essere ammesse a finanziamento in base all'eventuale scorrimento della graduatoria oppure a seguito dell'attribuzione di ulteriori risorse destinate al Programma.

In allegato al Decreto, è presente anche il modello di accettazione del finanziamento che gli enti beneficiari hanno dovuto trasmettere, compilato e sottoscritto, all'amministrazione entro il 05 dicembre 2021. Tale documento evidenzia il numero di unità abitative e i metri quadri di spazi pubblici che beneficiano di un sostegno (oggetto di target PNRR). Nello stesso documento, gli Enti beneficiari hanno accettato, alla luce delle innovazioni recate dal PNRR, di concludere tutti gli interventi compresi nella proposta entro il 31 marzo 2026. Insieme all'accettazione del finanziamento, gli enti beneficiari hanno presentato il cronoprogramma aggiornato. Tra gli altri, uno dei cambiamenti apportati dal PNRR è la possibilità, per gli enti beneficiari, di richiedere il 10% di anticipo - della somma complessiva del finanziamento - contrariamente al 5% previsto precedentemente.

La definizione di regole e procedure e la definitiva ammissione a finanziamento e l'erogazione dell'acconto delle proposte sono validate dal **Decreto Direttoriale 17524/2021** e il **Decreto Direttoriale 804/2022**, rispettivamente per le proposte pilota e per quelle ordinarie. Nello specifico, sono regolate la gestione del finanziamento, l'erogazione delle risorse, le spese ammissibili e le procedure di monitoraggio.

27 dicembre 2019	Legge di Bilancio 2020
16 settembre 2020	Decreto interministeriale 395
4 marzo 2021	Inizio lavori Alta Commissione
15 marzo 2021	Termine presentazione proposte ordinarie
14 aprile 2021	Termine presentazione proposte pilota
7 ottobre 2021	Decreto Ministeriale 383 - Graduatorie
5 dicembre 2021	Termine accettazione formale del finanziamento
29 dicembre 2021	Decreto Direttoriale 17524
20 gennaio 2022	Decreto Direttoriale 804
22 marzo 2022	Termine lavori Alta Commissione

Ogni ente, in sede di presentazione della richiesta di finanziamento, ha compilato un apposito modello informatizzato denominato "Scheda PINQuA" utilizzando la piattaforma dedicata «qualitabitare.it». Per ogni proposta è stato associato un ID che la identifica in maniera univoca. La documentazione prodotta comprende: scheda PINQuA<sup>5</sup> (contenente, tra le altre cose, gli indicatori fisici e di impatto); relazione tecnico-illustrativa della proposta complessiva; planimetria generale ed elaborati grafici (per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare); quadro economico e cronoprogramma finanziario; codice Unico di Progetto (CUP) relativo ad ogni singolo intervento.

Sono state previste due tipologie di progetti: **ordinari** e **pilota ad alto impatto strategico**. Nei progetti ordinari, i soggetti proponenti individuano l'ambito di intervento, con particolare riferimento alle aree periferiche e a quelle che, seppur non periferiche, sono espressione di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico e non sono dotate di un adeguato equipaggiamento urbano-locale. Le proposte pilota devono essere ad alto impatto strategico sul territorio nazionale e sono mirate a risolvere importanti e urgenti problematiche sociali. Entrambe le tipologie di progetto sono state valutate sulla base degli stessi indicatori.

Una delle principali differenze che si riscontrano tra le due tipologie riguarda gli importi del finanziamento: i progetti ordinari sono finanziabili fino a 15 milioni di euro, mentre quelli pilota fino a 100 milioni. È stata poi prevista una differenziazione anche riguardante il tipo di progetto da presentare: mentre per le proposte ordinarie era sufficiente il progetto di fattibilità tecnico-economica, per le proposte pilota dovevano essere presentati i progetti definitivi<sup>6</sup>.

Il Programma prevedeva inizialmente una dote di risorse di 853,81 milioni di euro, con garanzia di finanziamento di almeno una proposta per ciascuna Regione di appartenenza del soggetto proponente e l'assegnazione del 34% delle risorse complessive ad interventi collocati nelle aree del Mezzogiorno<sup>7</sup>. Con l'approvazione del PNRR sono stati resi disponibili ulteriori fondi per il Programma, il cui utilizzo ha comportato la necessità di modifiche relative ad alcuni aspetti progettuali, come la quantità di risorse disponibili, la tempistica di conclusione degli interventi<sup>8</sup> e la quota di riserva per il Mezzogiorno, salita al 40%.

Figura 11 - **Dettaglio dei fondi PNRR assegnati al PINQuA**

Missione	Tipologia	Intervento	Importo (€)			
			Importo	di cui progetti in essere	di cui nuovi progetti	di cui FSC
M5C2	Investimento	2.3 PINQuA	2,8 miliardi	477 milioni	1,523 miliardi	800 milioni
M5C2	Sub-investimento	"PINQuA proposte pilota"	1,4 miliardi	477 milioni	923 milioni	
M5C2	Sub-investimento	"Pinqa proposte ordinarie"	1,4 miliardi		600 milioni	800 milioni

Fonte: MIMS

5. Vedi Allegato del Decreto Interministeriale 395 del 16 settembre 2020.

6. Il D.L. 77/2021, Decreto semplificazioni bis, ha successivamente rimosso questa differenza permettendo di presentare la fattibilità tecnico-economica come livello minimo anche per i progetti pilota.

7. Riprendendo la classificazione ISTAT, per Mezzogiorno si intende: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

8. L'apporto finanziario dal PNRR introduce l'obbligo, per i soggetti beneficiari titolari, di terminare, collaudare e rendicontare gli interventi ammessi a finanziamento entro la fine del 2026, pena la perdita del finanziamento stesso.





# **2** IL PROCESSO DI VALUTAZIONE DEI PROGETTI



---

## Il processo di valutazione dei progetti

### 2.1 L'Alta Commissione

La valutazione delle proposte è stata condotta dall'Alta Commissione, organismo collegiale creato *ad hoc*<sup>9</sup> nell'ambito del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili e composto da dodici membri, di cui:

- sei rappresentanti del MIMS (ex MIT), di cui uno con funzione di presidente;
- un rappresentante designato dalla Conferenza delle regioni e delle provincie autonome;
- un rappresentante designato dall'Associazione nazionale dei comuni italiani ANCI;
- un rappresentante designato dal Ministero dell'interno MI;
- un rappresentante designato dal Ministero della Cultura MiC (ex MiBACT);
- un rappresentante designato dal Dipartimento per la programmazione e il coordinamento della politica economica della Presidenza del Consiglio dei ministri;
- un rappresentante designato dal Dipartimento per la trasformazione digitale della Presidenza del Consiglio dei ministri.

Per lo svolgimento della propria attività, l'Alta Commissione si è avvalsa del supporto tecnico delle strutture del MIMS, in particolare della Direzione Generale per l'edilizia statale e abitativa e gli interventi speciali (DIGES), del Consiglio superiore dei lavori pubblici (CSL-LPP) e della Struttura tecnica di missione (Stm). Il MIMS, ricorrendo per 129 volte al soccorso istruttorio, ha garantito un supporto continuo ai soggetti proponenti, al fine di rendere omogenee le informazioni fornite.

L'Alta Commissione, insediatasi il 4 marzo 2021, si è riunita a cadenza perlopiù settimanale giungendo, in data 20 luglio 2021, all'individuazione della graduatoria delle proposte ammissibili. In una seconda fase, aperta con la seduta del 26 ottobre 2021, l'Alta Commissione ha valutato le eventuali rimodulazioni proposte dagli enti a seguito dell'accettazione delle nuove regole e delle nuove scadenze temporali imposte dall'inglobamento del Programma nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza.

Le attuali attività dell'Alta Commissione sono prevalentemente concentrate sull'esame delle rimodulazioni e delle istanze degli enti le cui proposte risultano ammissibili con riserva<sup>10</sup>.

9. Vedi D.M. MIMS n. 474 del 27 ottobre 2020.

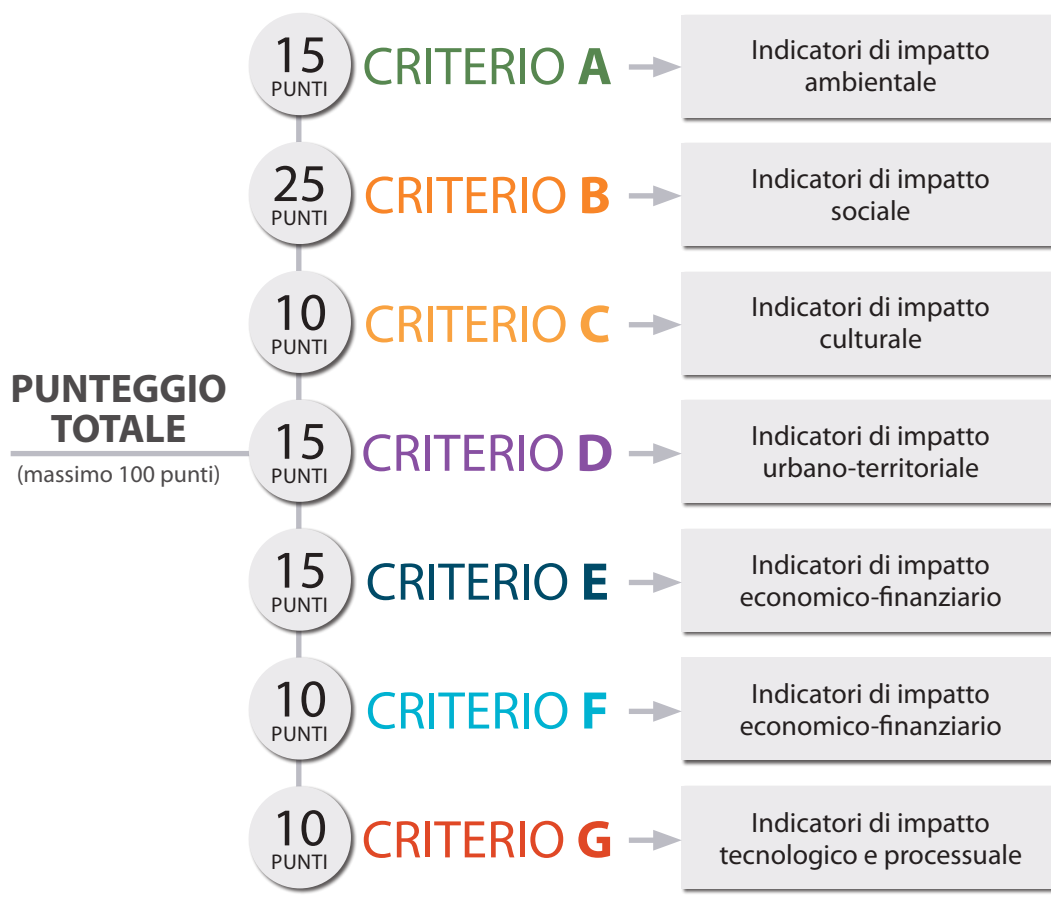
10. Vedi D.M. MIMS n. 383 del 7 ottobre 2021 - Allegato 3.



## 2.2 La metrica di valutazione: criteri premianti e indicatori

Le proposte pervenute sono state esaminate dall'Alta Commissione nel rispetto dei **sette criteri** (denominati dalla A alla G) identificati dal decreto istitutivo<sup>11</sup> che ne stabilisce anche i relativi punteggi massimi.

Figura 12 - Incidenza dei criteri sulla valutazione delle proposte.



Ad ognuno dei sette criteri sono stati associati diversi indicatori - complessivamente 33 - che assumono la denominazione alfanumerica di alcuni dei campi presenti nel Modello Informatizzato. A tali indicatori è stato attribuito un peso da parte dell'Alta Commissione<sup>12</sup>. I punteggi totali per ogni progetto, espressi con quattro decimali oltre la virgola, rappresentano la somma dei punteggi ottenuti per i singoli indicatori, determinati attraverso il metodo dell'interpolazione lineare.<sup>13</sup> La graduatoria, pertanto, risulta essere il frutto oggettivo di un algoritmo, basato sulle modalità di calcolo deliberate dall'Alta Commissione.

11. Vedi D. l. 395/2020 art. 8 comma 1.

12. Seduta A.C. del 31 marzo 2021, delibera n.4/2021.

13. Il valore ottenuto per ogni indicatore è stato normalizzato rispetto al valore massimo osservato e quindi ponderato rispetto ai pesi indicati nelle tabelle che seguono. Rappresentano delle eccezioni gli indicatori H.4.5, H.5.3 e H.5.4, ottenuti normalizzando rispetto al valore massimo osservato la differenza tra quest'ultimo ed il valore dell'indicatore e ponderando il risultato ottenuto. Per gli indicatori Si/No è stato invece attribuito il relativo peso in caso di presenza ed un punteggio nullo in caso di assenza della specifica caratteristica, non operando quindi alcuna normalizzazione.

**CRITERIO A** Qualità della proposta e coerenza con le finalità previste dal PINQuA, capacità di sviluppare risposte alle esigenze e ai bisogni espressi, presenza di aspetti innovativi e di green economy, rispondenza ai Criteri Ambientali Minimi (CAM), nonché capacità di coordinare e/o aggregare soggetti in forma associata in chiave di legalità di realtà auto-consolidate.

**Valutazione** La valutazione, per un massimo di 15 punti, è stata effettuata sulla rispondenza agli indicatori di impatto ambientale (H.1) definiti nel modello informatizzato.

Tabella 1 - **Indicatori di impatto ambientale (H.1)**

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore di sostenibilità energetica <sup>14</sup>	0-5	3
Indicatore di efficienza energetica <sup>15</sup>	0-5	3
Indicatore bonifica ambientale <sup>16</sup>	m <sup>2</sup>	3
Indicatore di riduzione di consumo delle risorse materiche <sup>17</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	3
Indicatore uso risorse regionali <sup>18</sup>	m <sup>3</sup> / m <sup>3</sup>	3

**CRITERIO B** Entità degli interventi relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa, e livello di integrazione sia con il contesto, con particolare riferimento alla attuazione di specifiche politiche regionali, sia con interventi relativi ad immobili di edilizia residenziale sociale (sistema unitario integrato di servizi abitativi) anche in chiave di mixità sociale e di diversificazione dell'offerta abitativa e dei relativi servizi.

**Valutazione** La valutazione è stata effettuata sulla rispondenza agli indicatori di impatto sociale (H.2.A) definiti nel modello informatizzato, per un massimo di 25 punti. Di questi, fino a 10 punti sono stati assegnati alle proposte che contemplano azioni coordinate sul territorio per specifiche politiche regionali attuate con la collaborazione di altri enti e soggetti istituzionali (H.2.B). Nel caso in cui il soggetto richiedente sia la regione, i due indicatori vengono ritenuti automaticamente presenti.

Tabella 2 - **Indicatori di impatto sociale (H.2.A)**

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore aree pubbliche <sup>19</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore edifici pubblici <sup>20</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore sicurezza per presidio <sup>21</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore sicurezza per inclusività <sup>22</sup>	n. / m <sup>2</sup>	3
Indicatore servizi alla terza età <sup>23</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3

14. H.1.1 - Numero di tipologie di impianto da fonti rinnovabili (solare, eolica, idrica, geotermica, biomassa).

15. H.1.3 - Numero di incrementi delle classi energetiche degli edifici.

16. H.1.4 - Superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di intervento.

17. H.1.5 - Rapporto di volume di materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti rispetto al volume di materiale totale impiegato.

18. H.1.6 - Rapporto di volume di materiale proveniente da approvvigionamento materico a distanza limitata (<50 km) per estrazione, lavorati e prodotti rispetto al volume di materiale totale.

19. H.2.1 - Rapporto di superficie di aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione rispetto alla superficie scoperta di progetto.

20. H.2.2 - Rapporto di superficie di edificato pubblico rispetto alla superficie totale coperta di progetto.

21. H.2.3 - Rapporto di superficie tra residenziale, servizi, commerciale, altro rispetto alla superficie coperta di progetto.

22. H.2.4 - Numero di associazioni culturali o no-profit coinvolte nel progetto su superficie coperta di progetto.

23. H.2.6 - Superficie di spazi dedicati alla terza età su superficie coperta di progetto.

**Tabella 3 - Proposta coordinata sul territorio per specifiche politiche regionali attuate con la collaborazione di altri enti e soggetti istituzionali (H.2.B)<sup>24</sup>**

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Dichiarazione o relazione da parte della regione competente	Sì / No	4
Dichiarazione del soggetto richiedente, anche rinveniente nella documentazione allegata alla richiesta di finanziamento	Sì / No	6

**CRITERIO C** Recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative, anche se non direttamente vincolate, purché connessi e funzionali alla proposta di programma di rigenerazione presentata; contiguità e/o vicinanza con centri storici o con parti di città identitarie.

**Valutazione** La valutazione, per un massimo di 10 punti, è stata effettuata sulla rispondenza agli indicatori di impatto culturale (H.3) definiti nel modello informatizzato.

**Tabella 4 - Indicatori di impatto culturale (H.3)**

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore recupero e valorizzazione dei beni <sup>25</sup>	Sì / No	2
Indicatore servizi educativi base <sup>26</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2
Indicatore servizi educativi superiori <sup>27</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2
Indicatore servizi o strutture di intrattenimento base <sup>28</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2
Indicatore servizi o strutture culturali <sup>29</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	2

**CRITERIO D** Risultato del “bilancio zero” del consumo di nuovo suolo mediante interventi di recupero e riqualificazione di aree già urbanizzate ovvero, qualora non edificate, comprese in tessuti urbanistici fortemente consolidati, tenuto conto della significatività degli interventi stessi in termini di messa in sicurezza sismica e riqualificazione energetica degli edifici esistenti, anche mediante la demolizione e ricostruzione degli stessi.

**Valutazione** La valutazione, per un massimo di 15 punti, è stata effettuata sulla rispondenza agli indicatori di impatto urbano-territoriale (H.4) definiti nel modello informatizzato.

24. Nel caso in cui il soggetto beneficiario sia la Regione, i due indicatori sono stati ritenuti automaticamente presenti.

25. H.3.1 - Interventi su beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati e a vario titolo tutelati.

26. H.3.4 - Rapporto di superficie per attività educative (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) rispetto alla superficie totale di intervento.

27. H.3.5 - Rapporto di superficie per attività destinate all'istruzione superiore o universitaria (biblioteca, scuole superiori, università, etc.) rispetto alla superficie totale di intervento.

28. H.3.6 - Rapporto di superficie per attività di intrattenimento (teatri, cinema, spazi per concerti, etc.) rispetto alla superficie totale di intervento.

29. H.3.7 - Rapporto di superficie per attività culturali (musei, sazi espositivi, etc.) rispetto alla superficie totale di intervento.



Tabella 5 - Indicatori di impatto urbano-territoriale (H.4)

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore area libera <sup>30</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore area a verde <sup>31</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore viabilità pedonale <sup>32</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	3
Indicatore viabilità ciclabile <sup>33</sup>	m	3
Indicatore mobilità pubblica <sup>34</sup>	m	3

**CRITERIO E** Attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private, tenuto anche conto della eventuale messa a disposizione di aree o immobili.

**Valutazione** La valutazione, per un massimo di 15 punti, è stata effettuata sulla rispondenza ad alcuni degli indicatori di impatto economico-finanziario (H.5) definiti nel modello informatizzato.

Tabella 6 - Indicatori di impatto economico-finanziario (H.5) inclusi nel criterio E

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore di finanziamento privato <sup>35</sup>	€ / €	5
Indicatore occupazionale <sup>36</sup>	n. / m <sup>2</sup>	4
Costo parametrico aree esterne <sup>37</sup>	€ / m <sup>2</sup>	3
Costo parametrico del costruito <sup>38</sup>	€ / m <sup>2</sup>	3

**CRITERIO F** Coinvolgimento di operatori privati, anche del terzo settore, con particolare coinvolgimento e partecipazione diretta di soggetti interessati anche in forma associativa, specie se operanti nell'area di intervento.

**Valutazione** La valutazione, per un massimo di 10 punti, è stata effettuata sulla rispondenza ad alcuni degli indicatori di impatto economico-finanziario (H.5) definiti nel modello informatizzato.

Tabella 7 - Indicatori di impatto economico-finanziario (H.5) inclusi nel criterio F

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore crono-economico <sup>39</sup>	€ / mesi	7
Numero di operatori privati e del terzo settore coinvolti nella proposta <sup>40</sup>	n.	3

30. H.4.1 - Rapporto tra superficie scoperta e superficie totale di intervento.

31. H.4.2 - Rapporto tra superficie vegetazionale e superficie minerale.

32. H.4.3 - Rapporto tra superficie destinata alla viabilità pedonale e superficie totale di intervento.

33. H.4.4 - Incremento o nuova realizzazione di pista ciclabile.

34. H.4.5 - Distanza pedonale dal centro dell'area di intervento al più vicino nodo di trasporto pubblico.

35. H.5.1 - Rapporto tra finanziamento privato e finanziamento complessivo.

36. H.5.2 - Rapporto tra il numero di nuove attività (servizi, commerciale, altro) insediate previsto dal progetto e la superficie totale di intervento.

37. H.5.3 - Rapporto tra il costo totale degli interventi previsti per le aree esterne e la superficie totale delle aree esterne.

38. H.5.4 - Rapporto tra il costo totale degli interventi previsti per la riqualificazione del costruito e la superficie totale di costruito riqualificato.

39. H.5.5 - Rapporto tra il costo totale dell'intervento ed il tempo stimato per la realizzazione dell'intervento.

40. H.5.A - Dato evinto dalla documentazione trasmessa.

**CRITERIO G** Applicazione, per la redazione della proposta, della metodologia BIM, nonché di misure e di modelli innovativi di gestione, di sostegno e di inclusione sociale, di welfare urbano e di attivazione di processi partecipativi.

**Valutazione** La valutazione è stata effettuata, per un massimo di 10 punti, sulla rispondenza agli indicatori di impatto tecnologico (H.6) definiti nel modello informatizzato.

Tabella 8 - **Indicatori di impatto tecnologico e processuale (H.6)**

Nome indicatore	Unità di misura	Peso attribuito
Indicatore di strumenti e metodi innovativi <sup>41</sup>	Sì / No	2
Indicatore di azioni e processi inclusivi <sup>42</sup>	Sì / No	2
Indicatore di prodotti e soluzioni innovativi <sup>43</sup>	Sì / No	2
Indicatore di modelli gestionali innovativi <sup>44</sup>	Sì / No	2
Indicatore di reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici <sup>45</sup>	Sì / No	2

## 2.3 I progetti selezionati

Terminati i lavori di valutazione, l'Alta Commissione ha predisposto l'elenco contenente la graduatoria delle proposte ammissibili al finanziamento. Nei casi in cui è stata riscontrata una parità di punteggio, è stata data priorità alle proposte che promuovevano politiche regionali specifiche e processi di pianificazione condivisa tra i vari enti e soggetti istituzionali. Motivi di non ammissibilità delle proposte sono stati rappresentati dall'inadeguato livello progettuale, dalla mancata disponibilità degli immobili, dall'inidoneo ambito di intervento e infine dall'invio della richiesta oltre i termini prefissati.

A seguito dell'accettazione dei termini e delle condizioni da parte degli enti finanziabili, attraverso due distinti decreti direttoriali<sup>46</sup> sono state definitivamente approvati gli elenchi dei progetti pilota ed ordinari finanziati, corrispondenti complessivamente a 159 proposte. La tabella seguente mostra la graduatoria, il punteggio complessivo ottenuto e gli elementi qualificanti del progetto rispetto ai singoli criteri di valutazione.

41. H.6.1 - Adozione di organizzazione, strumenti e applicazioni per il Building Information Modeling o di metodi e strumenti informativi di cui al D.M. 560/2017.

42. H.6.3 - Attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali.

43. H.6.5 - Adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi.

44. H.6.7 - Adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione o di metodi e strumenti informativi di cui al D.M. 560/2017.

45. H.6.9 - Potenziale reversibilità delle opere previste.

46. DD n. 17524/2021 e DD n. 804/2022.

Tabella 9 - La graduatoria dei progetti selezionati

Ente beneficiario	Status	Punteggio Totale	Criterio A	Criterio B	Criterio C	Criterio D	Criterio E	Criterio F	Criterio G
Città Metropolitana di Messina	PILOTA	57,79	●●	●	●●	●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Brescia	PILOTA	57,32	●	●	●	●●●	●●●●	●	●●●●
Comune di Milano	PILOTA	51,81	●	●●●●	●	●●●●	●●●	●●●●	●●●●
Comune di Bari	PILOTA	51,55	●	●●●	●●●	●	●●●	●	●●●●
Comune di Lamezia Terme	PILOTA	50,09	●●	●	●●●	●●●	●	●●●	●●●●
Comune di Caserta	ORDINARIA	45,17	●●●●	●●●	●●●	●●●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Foggia	ORDINARIA	44,64	●	●●	●●	●●●●	●●●	●●	●●
Comune di Trani	ORDINARIA	43,78	●	●●	●	●●	●●●	●●●	●●
Comune di Piacenza	ORDINARIA	43,76	●●●	●●●	●●●	●	●	●	●
Comune di Latina	ORDINARIA	43,65	●●●	●●	●●	●●●	●●	●●	●●●●
Comune di Trani	ORDINARIA	42,86	●●●●	●●	●●	●	●	●●●	●●●●
Comune di Cuneo	ORDINARIA	42,81	●	●●●	●●	●	●●	●●	●●●●
Regione Abruzzo	ORDINARIA	42,65	●●	●●	●●●●	●●●●	●	●●	●●
Regione Sicilia	ORDINARIA	42,40	●●	●●●	●●●●	●●	●●	●●●	●●●●
Regione Abruzzo	ORDINARIA	42,14	●●●	●	●●	●●●	●●●●	●●	●●
Regione Liguria	ORDINARIA	41,99	●●●●	●●●	●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
Comune di Treviso	ORDINARIA	41,99	●●●	●●	●●●●	●●●●	●●	●●	●
Regione Abruzzo	ORDINARIA	41,82	●●	●	●●	●●●	●●●●	●●●	●●
Città Metropolitana di Bari	ORDINARIA	41,65	●●●	●	●●●	●●	●●	●●	●●●●
Regione Campania	ORDINARIA	41,13	●	●●●	●●●●	●●●	●●●	●●●	●●●●
Regione Umbria	ORDINARIA	41,10	●	●●●●	●●●	●	●●	●●●	●●●●
Comune di Imperia	ORDINARIA	40,88	●●●●	●●●●	●●●	●	●●	●●	●●●●
Città Metropolitana di Milano	ORDINARIA	40,83	●●	●	●●●	●●	●●●	●	●●●●
Comune di Varese	ORDINARIA	40,82	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●	●●●●	●●●●
Regione Marche	ORDINARIA	40,79	●●●●	●●●●	●●●	●	●●	●●	●●●●
Regione Marche	ORDINARIA	40,68	●●●●	●●●	●●	●●●	●●	●●●	●●
Regione Liguria	ORDINARIA	40,54	●●●●	●●●●	●●●	●●●●	●●	●●●●	●●
Città Metropolitana di Bari	ORDINARIA	40,54	●	●●●	●●	●●●	●	●	●●●●
Comune di Reggio Calabria	ORDINARIA	40,45	●●	●●	●●	●●●●	●	●●	●●●●
Comune di Gela	ORDINARIA	40,42	●●	●	●●●	●●●●	●●●	●●	●●●●
Comune di Ascoli Piceno	PILOTA	40,25	●●●	●●●●	●	●●●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Aprilia	ORDINARIA	40,23	●	●●	●●	●●●	●●●	●	●
Regione Puglia	ORDINARIA	40,16	●●	●●	●●●	●●●	●●●	●	●
Comune di Modena	ORDINARIA	40,01	●●●	●●	●●●●	●●●	●	●●●	●●●●
Regione Toscana	ORDINARIA	39,99	●●	●●●●	●●●	●●	●●●	●●	●●●●
Città Metropolitana di Bari	ORDINARIA	39,97	●●●	●●	●	●●●●	●	●●●	●
Regione Molise	ORDINARIA	39,83	●●●	●●●	●●	●	●●●●	●●●●	●●●●
Regione Liguria	ORDINARIA	39,81	●●	●	●●●●	●●●	●●●●	●	●●
Regione Molise	ORDINARIA	39,74	●●	●	●	●●●●	●●●●	●●●●	●●
Comune di Monza	ORDINARIA	39,73	●●●●	●●●	●●●	●●●	●	●●●	●●●●
Comune di Taranto	ORDINARIA	39,64	●●●●	●●●	●	●●	●●●	●●	●●
Comune di Cuneo	ORDINARIA	39,57	●●	●●●	●	●	●	●	●●
Comune di Sondrio	ORDINARIA	39,40	●	●	●	●●●	●●●●	●●●	●●●●
Città Metropolitana di Roma	ORDINARIA	39,36	●●	●●●	●	●●●●	●●●	●●●●	●●●●



PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

Ente beneficiario	Status	Punteggio Totale	Criterio A	Criterio B	Criterio C	Criterio D	Criterio E	Criterio F	Criterio G
Comune di Perugia	ORDINARIA	39,15	●●●	●●●	●	●	●●●●	●	●
Comune di Pisa	ORDINARIA	39,09	●●	●	●●●	●	●●●	●	●●●●
Città Metropolitana di Milano	ORDINARIA	39,07	●●●	●●●	●	●●	●	●	●●
Regione Veneto	ORDINARIA	39,00	●●	●●	●●●●	●●	●●	●●●	●●
Regione Toscana	ORDINARIA	38,87	●●●	●	●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
Regione Campania	ORDINARIA	38,86	●●●	●●	●●	●	●●●●	●●●●	●●●●
Regione Campania	ORDINARIA	38,77	●●	●●●●	●	●●	●●	●	●
Comune di Milano	ORDINARIA	38,64	●●●	●	●●●●	●●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Viterbo	ORDINARIA	38,58	●	●●	●	●●	●●	●	●
Comune di Varese	ORDINARIA	38,53	●	●	●●●●	●●●	●●	●●	●●●●
Regione Molise	ORDINARIA	38,47	●●	●●	●●●	●●●	●●●	●	●●●●
Comune di Gela	ORDINARIA	38,47	●●●	●●●●	●●	●●	●●	●	●●●●
Regione Umbria	ORDINARIA	38,31	●●●	●	●●	●	●	●●●●	●●●●
Comune di Campobasso	ORDINARIA	38,23	●●	●●	●●	●●	●●	●●●●	●●●●
Comune di Fermo	ORDINARIA	38,17	●●	●	●●	●●	●●●●	●●	●●
Comune di Roma	ORDINARIA	38,10	●●●	●	●●●●	●●	●●	●●●	●●●●
Comune di Milano	ORDINARIA	38,05	●●	●●●●	●	●●●●	●	●●●●	●●●●
Comune di Perugia	ORDINARIA	37,69	●●	●●●●	●●	●●	●	●	●
Città Metropolitana di Bologna	ORDINARIA	37,65	●●●	●●●	●●●●	●●	●	●	●●●●
Comune di Pesaro	ORDINARIA	37,61	●●	●●●●	●●●	●	●●	●	●
Comune di Brindisi	ORDINARIA	37,52	●●●	●●●	●●●●	●●●	●●	●●●	●
Regione Marche	ORDINARIA	37,38	●●●	●●●	●	●●●●	●●	●●	●
Comune di Reggio Calabria	ORDINARIA	37,34	●●●	●●●	●	●	●●●●	●●●●	●
Comune di Roma	ORDINARIA	37,33	●	●●●●	●●●	●●●●	●	●●●	●●●●
Comune di Ascoli Piceno	ORDINARIA	37,23	●●	●●●	●●	●●●	●●●	●●	●
Comune di Sassari	ORDINARIA	37,07	●●●	●●●	●●●	●	●	●●	●●●●
Comune di Padova	ORDINARIA	37,01	●●●●	●●●●	●●●	●●●	●●●●	●●	●●●●
Città Metropolitana di Torino	ORDINARIA	36,96	●●●●	●●●	●●●●	●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Roma	ORDINARIA	36,77	●●●●	●●	●	●	●	●●	●●●●
Città Metropolitana di Roma	ORDINARIA	36,72	●●●●	●●	●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
Comune di Parma	ORDINARIA	36,70	●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Bergamo	ORDINARIA	36,66	●●●	●●	●●●●	●●	●●●	●●●	●
Comune di Genova	ORDINARIA	36,61	●●●●	●●●●	●●●●	●●	●●●●	●●	●●●●
Comune di Genova	ORDINARIA	36,54	●	●	●●●●	●●●●	●	●●●	●●●●
Comune di Pordenone	ORDINARIA	36,43	●●	●	●●●●	●●●	●	●●●	●●●●
Comune di Busto Arsizio	ORDINARIA	36,40	●	●●●	●●●	●●	●●	●	●
Comune di Reggio Calabria	ORDINARIA	36,39	●	●●●●	●●●●	●	●	●	●
Comune di Aosta	ORDINARIA	36,35	●●●●	●●	●●●	●●●	●●	●●●●	●●●●
Città Metropolitana di Bologna	ORDINARIA	36,21	●●●●	●	●●●	●●●●	●●●●	●●●●	●●●●
Comune di Cesena	ORDINARIA	36,10	●●●	●●	●●●	●●●●	●●●●	●●●	●
Città Metropolitana di Venezia	ORDINARIA	36,03	●●●	●	●●	●●●●	●●●●	●●●●	●
Regione Lazio	ORDINARIA	35,98	●●●	●●	●●	●	●●●●	●●	●●●●
Comune di Rieti	ORDINARIA	35,74	●	●	●	●●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Latina	ORDINARIA	35,74	●	●	●	●●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Udine	ORDINARIA	35,57	●	●●●●	●●●	●	●	●●	●●●●

PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE

Ente beneficiario	Status	Punteggio Totale	Criterio A	Criterio B	Criterio C	Criterio D	Criterio E	Criterio F	Criterio G
Comune di Trapani	ORDINARIA	35,55	●●●●●	●	●●●	●●●	●●	●	●
Comune di Potenza	ORDINARIA	35,52	●	●●●	●	●●●	●●●	●●●	●●
Comune di Rovigo	ORDINARIA	35,42	●	●●●	●●	●●●	●●	●●	●●
Comune di Genova	PILOTA	35,36	●	●●●●	●●	●●	●●	●●	●●●●
Comune di Grosseto	ORDINARIA	35,24	●●●	●●●	●●	●●	●	●	●●●●
Regione Lombardia	ORDINARIA	35,23	●●	●●●●	●●	●●●	●●●	●	●
Comune di Olbia	ORDINARIA	35,18	●●●	●●●●	●●●●	●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Castellammare di Stabia	ORDINARIA	35,15	●●●●	●	●	●●●	●●●	●●	●●●●
Comune di Rieti	ORDINARIA	35,13	●●●●	●	●	●●	●●●	●●	●●●●
Comune di Trapani	ORDINARIA	35,08	●●●●	●	●	●●●	●●●	●	●●●●
Comune di L'Aquila	ORDINARIA	34,96	●●●	●●	●●	●●	●●●●	●	●●
Comune di Forlì	ORDINARIA	34,93	●●●	●●●●	●●	●	●●	●	●
Comune di Taranto	ORDINARIA	34,92	●●●	●●●	●●●	●	●●●	●●●	●●●●
Comune di Trieste	ORDINARIA	34,90	●●	●●●	●●	●	●●●	●●●	●●●●
Comune di Cremona	ORDINARIA	34,84	●●●●	●	●●●●	●●●●	●	●●●	●●●●
Città Metropolitana di Firenze	ORDINARIA	34,77	●	●●	●●●	●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Massa	ORDINARIA	34,75	●●●	●	●●●●	●●●	●●●	●●●	●
Comune di Bari	ORDINARIA	34,65	●●●●	●●	●●●	●	●●	●	●●
Comune di Pomezia	ORDINARIA	34,61	●●	●●●●	●●	●●●●	●	●●	●
Regione Puglia	ORDINARIA	34,61	●	●	●	●	●●●●	●●	●●
Comune di Torino	ORDINARIA	34,33	●●●●	●●●●	●	●●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Benevento	ORDINARIA	34,18	●●●●	●	●●●●	●●●●	●●	●●●●	●●●●
Città Metropolitana di Roma	ORDINARIA	34,12	●●●●	●●●	●●	●●	●●	●●●●	●●●●
Comune di Novara	ORDINARIA	34,12	●●	●●●	●	●	●●	●●	●●●●
Comune di Livorno	ORDINARIA	34,08	●●	●●●	●●●●	●	●●●	●●●	●●●●
Regione Toscana	ORDINARIA	33,91	●●●	●	●	●●	●●	●●●●	●●●●
Comune di Novara	ORDINARIA	33,90	●	●	●●●	●●●	●●●	●	●●●●
Comune di Mantova	ORDINARIA	33,89	●	●●●●	●●●	●	●●●	●	●●●●
Città Metropolitana di Bologna	ORDINARIA	33,88	●●	●●●●	●●	●	●●●	●●●	●●●●
Comune di Novara	ORDINARIA	33,87	●●	●●●	●●●	●	●●	●●	●●
Comune di Altamura	ORDINARIA	33,86	●●	●●	●●●●	●●●●	●●	●●●●	●●●●
Regione Lombardia	PILOTA	33,81	●●●●	●●	●	●●●	●●	●●●	●●●●
Comune di Afragola	ORDINARIA	33,78	●●●●	●●●	●●	●●●	●●●●	●●●	●●●●
Comune di Lecce	ORDINARIA	33,71	●●●●	●●	●●●●	●●	●	●●	●●●●
Regione Veneto	ORDINARIA	33,70	●●	●●	●●●	●●●	●●	●	●●●●
Comune di Altamura	ORDINARIA	33,62	●	●	●●	●●●	●	●	●●●●
Comune di Alessandria	ORDINARIA	33,60	●●●●	●	●●	●●●●	●●●●	●●	●●●●
Città Metropolitana di Firenze	ORDINARIA	33,58	●	●●●	●	●●●	●●●	●●●●	●●●●
Comune di Altamura	ORDINARIA	33,48	●	●●●●	●	●●●●	●●●	●●●●	●●●●
Comune di Andria	ORDINARIA	33,38	●	●●●●	●●	●●	●	●●●●	●●
Comune di Corigliano-Rossano	ORDINARIA	33,36	●●	●●	●●	●●	●	●	●
Città Metropolitana di Torino	ORDINARIA	33,34	●	●●●	●●●	●●	●●	●	●●●●
Comune di Ferrara	ORDINARIA	33,33	●●	●●●	●●	●	●	●●	●
Comune di Carpi	ORDINARIA	33,33	●●●	●●●●	●	●	●	●	●●●●

Ente beneficiario	Status	Punteggio Totale	Criterio A	Criterio B	Criterio C	Criterio D	Criterio E	Criterio F	Criterio G
Comune di Bari	ORDINARIA	33,30	●●●●●	●	●●●●●	●●●	●●	●●	●●●●●
Comune di Messina	ORDINARIA	33,24	●●●●●	●●	●	●●	●	●	●●●●●
Comune di Catania	ORDINARIA	33,18	●●●●	●●	●	●●	●●	●	●●●●●
Comune di Chieti	ORDINARIA	33,17	●●●●	●●●●	●●●●	●	●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Andria	ORDINARIA	33,16	●●	●●	●	●●	●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Napoli	ORDINARIA	33,10	●●	●●	●	●●	●●●●	●●	●
Comune di Pisa	ORDINARIA	32,95	●●	●●●●●	●	●	●	●●●●	●●●●●
Comune di Vercelli	ORDINARIA	32,90	●●●●●	●●	●●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Napoli	ORDINARIA	32,90	●●●●	●●	●●●●	●●●●●	●●●●	●	●●●●●
Comune di Bergamo	ORDINARIA	32,84	●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●●	●●
Comune di Torino	ORDINARIA	32,77	●●●●	●●	●●●●●	●●●●	●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Andria	ORDINARIA	32,76	●	●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●●
Comune di Reggio nell'Emilia	ORDINARIA	32,42	●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●	●	●●●●●
Comune di Verona	ORDINARIA	32,38	●●●●●	●	●●●●●	●●●●●	●●	●●	●●●●●
Comune di Piacenza	ORDINARIA	32,38	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●	●	●●●●●	●
Comune di Macerata	ORDINARIA	32,33	●	●●●●●	●	●	●	●●●●●	●
Comune di Pomezia	ORDINARIA	32,21	●	●●●●●	●	●●●●●	●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Torino	ORDINARIA	32,17	●	●●●●	●●	●●	●●●●●	●●●●	●●●●●
Comune di Oristano	ORDINARIA	32,08	●●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●●	●●●●	●●●●	●●
Comune di Verona	ORDINARIA	32,06	●●●●	●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●
Comune di Messina	ORDINARIA	32,05	●●●●●	●	●●●●●	●	●	●●●●●	●●●●●
Comune di Corigliano-Rossano	ORDINARIA	31,99	●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●	●●●●●	●●
Comune di Pesaro	ORDINARIA	31,98	●●●●●	●●●●●	●●	●	●●●●●	●●●●●	●●
Comune di Livorno	ORDINARIA	31,96	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●	●	●●●●●	●
Comune di Quartu Sant'Elena	ORDINARIA	31,81	●●●●●	●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●	●●●●●
Comune di Corigliano-Rossano	ORDINARIA	31,59	●	●●●●	●	●	●●	●	●●●●●

Fonte: MIMS

Denominazione estesa dei criteri:

- A. Qualità della proposta e coerenza con le finalità previste dal “Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare”;
- B. Entità degli interventi relativamente agli immobili di edilizia residenziale pubblica, con preferenza per le aree a maggiore tensione abitativa, e livello di integrazione;
- C. Recupero e valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici ovvero recupero e riuso di testimonianze architettoniche significative, anche se non direttamente vincolate, contiguità e/o vicinanza con centri storici o con parti di città identitarie;
- D. Risultato del “bilancio zero” del consumo di nuovo suolo;
- E. Attivazione di risorse finanziarie pubbliche e private;
- F. Coinvolgimento di operatori privati;
- G. Applicazione della metodologia BIM, di modelli innovativi di gestione, di sostegno e di inclusione sociale, di welfare urbano e di attivazione di processi partecipativi.

- Valore inferiore al 1° quartile della distribuzione;
- Valore compreso tra il 1° ed il 2° quartile della distribuzione;
- Valore compreso tra il 2° ed il 3° quartile della distribuzione;
- Valore superiore al 3° quartile della distribuzione.





A large, stylized number '3' in white, set against a blue background that tapers to a point on the left side.

**3**

A stylized number '1' composed of two overlapping rectangular blocks, one blue and one light blue, positioned above the main text.

**UNA VISIONE D'INSIEME  
DEI PROGETTI SELEZIONATI**

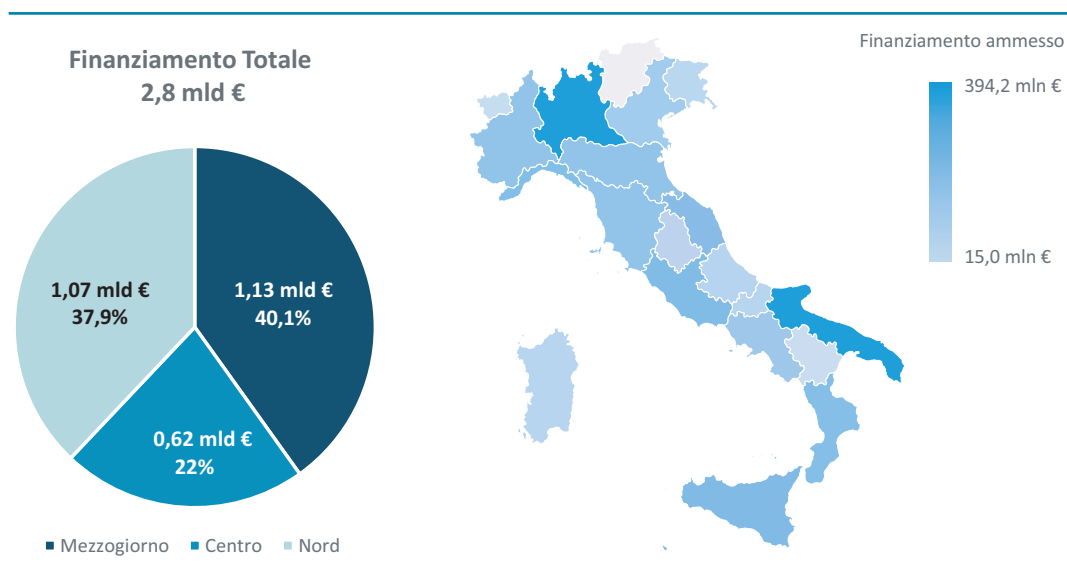
---

## Una visione d'insieme dei progetti selezionati

### 3.1 I progetti: distribuzione territoriale e finanziamenti

I progetti valutati positivamente dall'Alta Commissione e ammessi a finanziamento, hanno a disposizione un totale di risorse complessivo di 2,8 miliardi di euro. A livello territoriale, le risorse sono così distribuite: al Mezzogiorno sono stati destinati circa 1,1 miliardi (40,1%), il Nord ha una dotazione di 1,1 miliardi (37,9%), mentre per il Centro sono previsti 618 milioni (22%).

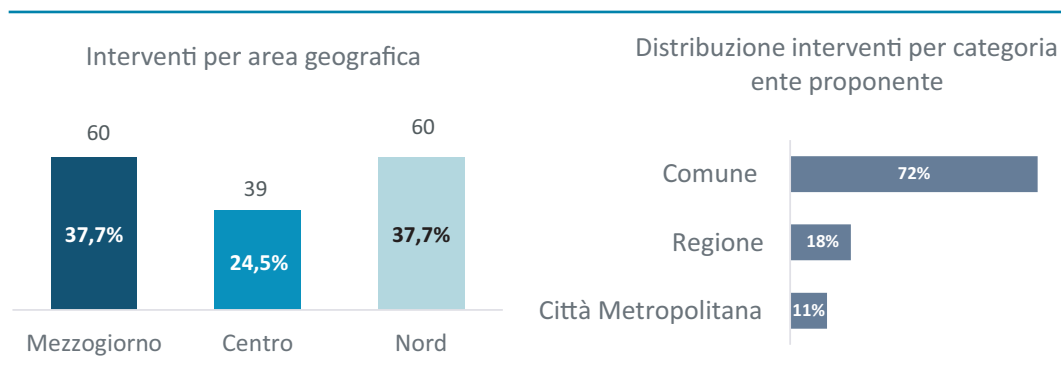
Figura 13 - Distribuzione territoriale delle risorse economiche



Fonte: MIMS

Dei 159 progetti finanziati, sia il Mezzogiorno sia il Nord presentano 60 progetti (37,7% ciascuno), mentre i restanti 39 sono localizzati nelle regioni del Centro (24,5%). Data la natura del programma, tra i soggetti proponenti, i principali beneficiari sono i Comuni (72%), mentre il restante dei progetti sono gestiti a cura delle Regioni (18%) e delle Città Metropolitane (11%).

Figura 14 - Distribuzione interventi per area geografica ed ente proponente

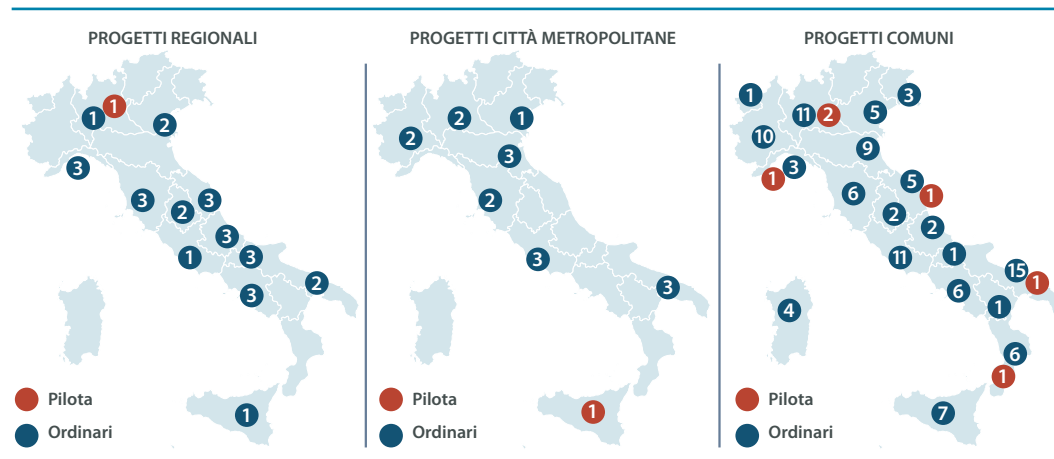


Fonte: MIMS



I 114 progetti dei Comuni comprendono 98 progetti ordinari (di cui 15 in Puglia, 11 nel Lazio e Lombardia) e sei progetti pilota (due in Lombardia, uno ciascuno in Puglia, in Liguria, nelle Marche e in Calabria). La Regione con maggior numero di progetti finanziati è la Puglia, che oltre ai 16 progetti degli Enti comunali (di cui uno pilota) presenta anche tre progetti ordinari della Città Metropolitana di Bari e due della Regione, per un totale di 21 progetti.

Figura 15 - **Distribuzione territoriale interventi**



Fonte: MIMS

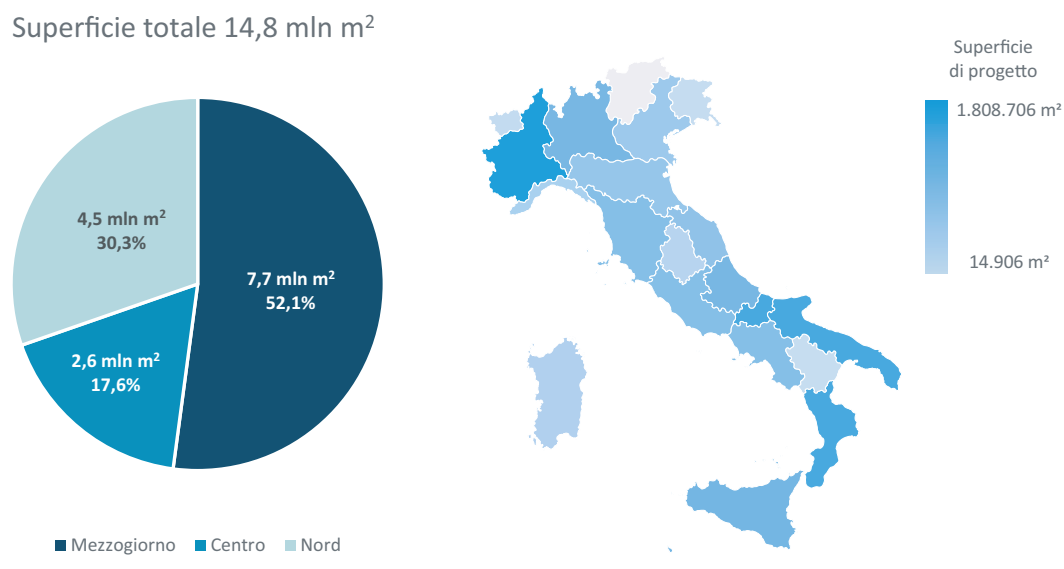
### 3.2 L'impatto in termini di consumo del suolo

Uno degli obiettivi del Programma è quello di favorire tutti quegli interventi che comprendono azioni di recupero, riqualificazione o densificazione di aree già urbanizzate, ponendo così un freno all'espansione e all'utilizzo di nuovo suolo, e raggiungere invece un risultato a "bilancio zero", intervenendo su aree già urbanizzate e dotate di servizi e collegamenti. In questa direzione il programma presenta solo un 2% di *superficie di nuova edificazione*.

Dati quantitativi di progetti finanziati	
1.634.971,71 m <sup>2</sup> di superficie coperta di progetto	13.215.417,56 m <sup>2</sup> di superficie scoperta di progetto
11.896.051,08 m <sup>2</sup> di superficie esistente oggetto di intervento	8.942.160,02 m <sup>2</sup> di superficie scoperta permeabile
1.327.306,09 m <sup>2</sup> di superficie oggetto di demolizione/ricostruzione	4.273.257,54 m <sup>2</sup> di superficie scoperta non permeabile
434.478,12 m <sup>2</sup> di superficie di nuova edificazione	8.354.967,91 m <sup>2</sup> di superficie scoperta vegetazionale
1.136.210,32 m <sup>2</sup> di superficie sottoposta a bonifica ambientale	4.863.889,65 m <sup>2</sup> di superficie scoperta minerale

Complessivamente, i progetti riguardano una superficie di **oltre 14,8 milioni di metri quadrati**, il cui 52% interessa le regioni del Mezzogiorno.

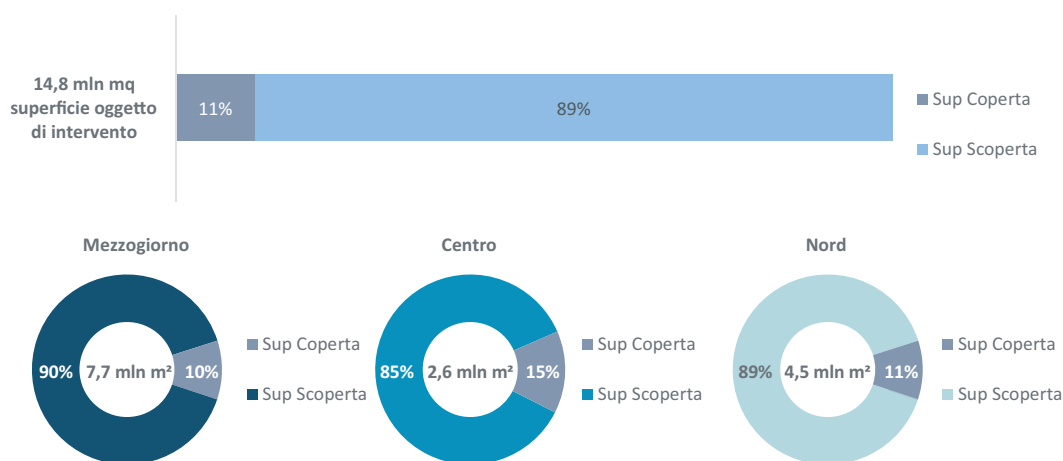
Figura 16 - Superficie di interventi coinvolta nei progetti



Fonte: MIMS

La superficie complessiva oggetto di intervento è costituita per la maggior parte da aree scoperte (89%). Il Mezzogiorno con circa 7,7 milioni mq di superficie, rappresenta il 52% della superficie nazionale oggetto di intervento, il cui 90% coinvolge aree scoperte.

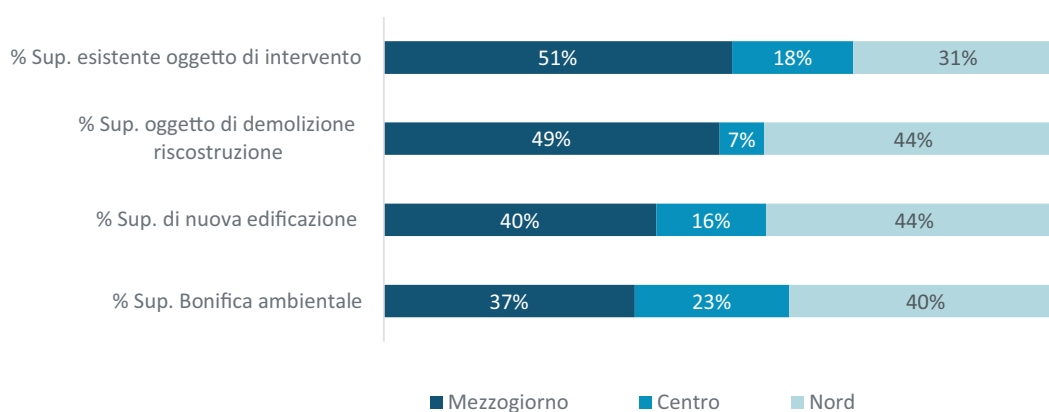
Figura 17 - **Superficie oggetto d'intervento**



Fonte: MIMS

La distribuzione nazionale relativa agli interventi in termini di riqualificazione evidenzia come il Mezzogiorno sia maggiormente coinvolto con un'importante percentuale sulla *Superficie già esistente* rispetto a quanta ne sia prevista a livello nazionale (51%). All'obiettivo del programma le regioni meridionali coinvolgono una quota più elevata rispetto al resto di Italia di *Superficie oggetto di demolizione e ricostruzione* (49%). In riferimento al 2% di *Superficie di nuova edificazione*, la porzione del Mezzogiorno rimane leggermente più contenuta rispetto alle regioni del Nord (40% vs 44%), come anche la quota sottoposta a *Bonifica ambientale* (37% vs 40% Nord).

Figura 18 - **Distribuzione area geografica della Superficie oggetto d'intervento caratterizzata da azioni di recupero**

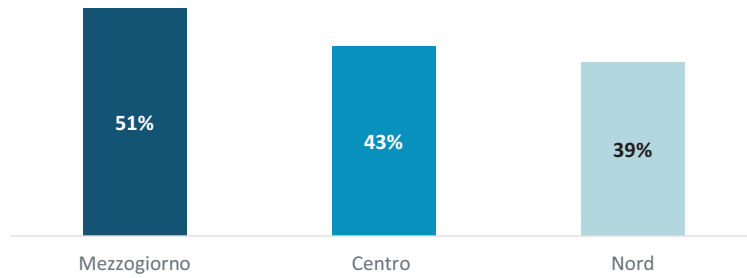


Fonte: MIMS

Anche in termini di *riduzione di consumo delle risorse materiche*, si stima un utilizzo di materiale proveniente da riuso o riciclo più elevato nel Mezzogiorno (51% contro una media nazionale del 47%).



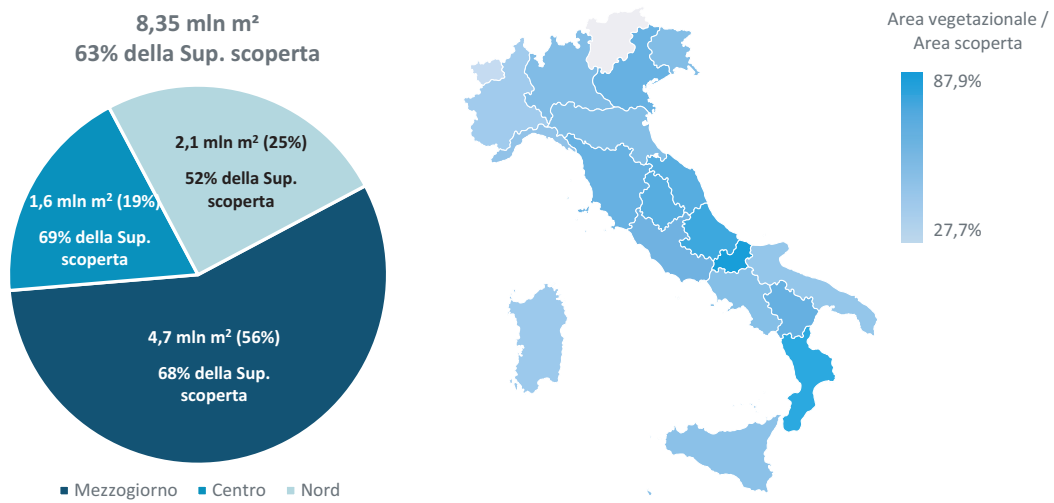
Figura 19 - **Utilizzo materiale da riuso o da riciclo**



Fonte: MIMS

Nell'ottica della rigenerazione urbana, particolare attenzione nei progetti è stata riservata alle aree esterne dove la *Superficie di area scoperta vegetazionale* raggiunge gli 8,35 milioni di mq, circa il 63% della superficie scoperta totale oggetto di intervento. Le regioni del Mezzogiorno impegnano in superficie vegetazionale circa 4,7 milioni di mq (56% dell'area nazionale) e rispetto a tutta l'area scoperta oggetto di intervento l'incidenza della vegetazionale è di circa il 68%.

Figura 20 - **Superficie Vegetazionale**

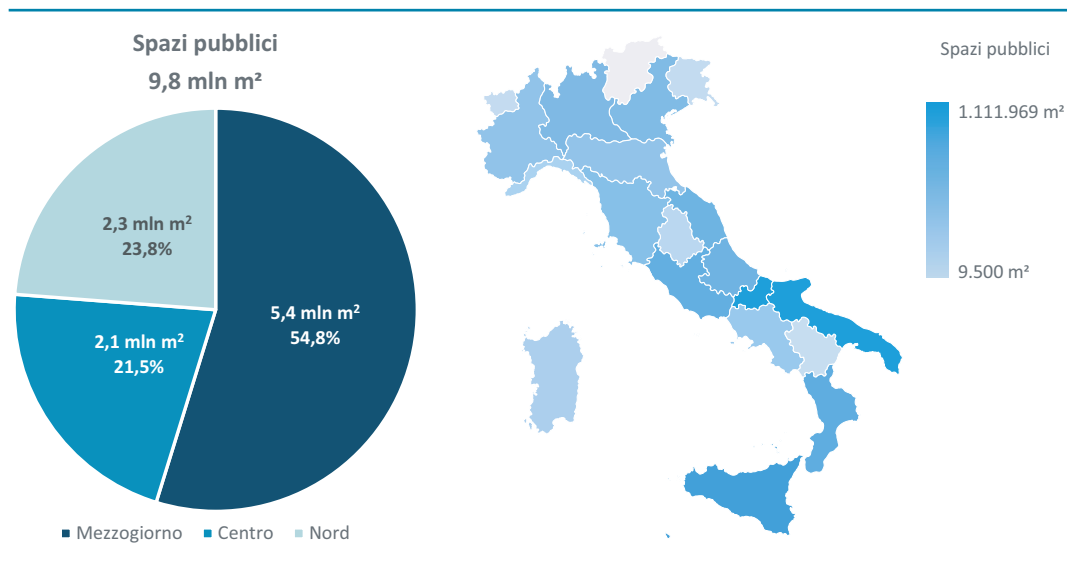


Fonte: MIMS

### 3.3 I progetti: la rifunzionalizzazione di aree, spazi e proprietà pubbliche e private

Su circa 14,8 milioni di mq totali, oggetto di interventi, gli *spazi pubblici che beneficiano di un sostegno* ricoprono una superficie di quasi 10 milioni di mq. 5,4 mln di questi (55% del totale) coinvolge le regioni del Mezzogiorno, dove pesano gli interventi ammessi a finanziamento in particolare della regione Puglia (21 interventi, 1,1 milioni di mq di spazi pubblici) e Sicilia (9 interventi, 1 milione).

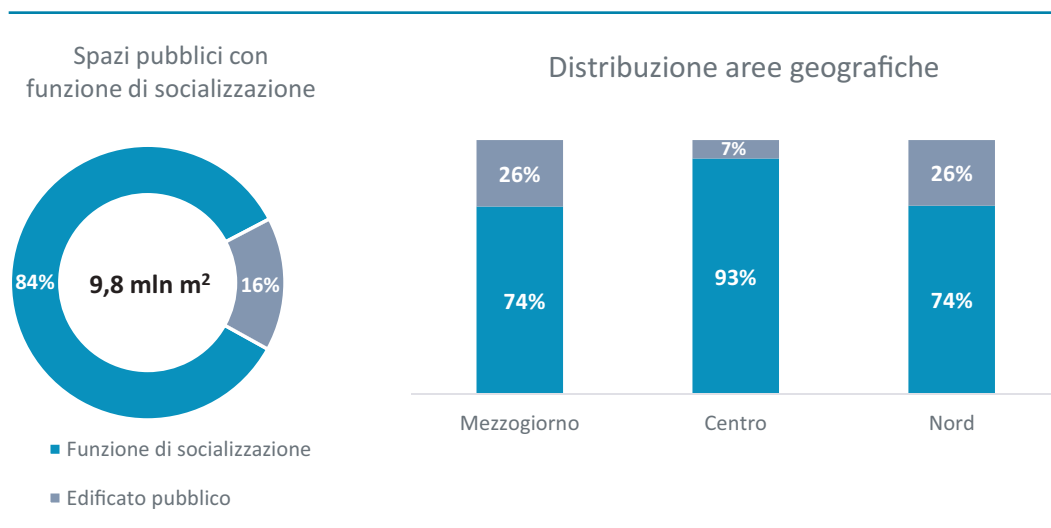
Figura 21 - **Superficie Spazi pubblici che beneficiano di un sostegno**



Fonte: MIMS

La destinazione d'intervento riguarda a livello nazionale l'84% di *Superficie di area esterna pubblica con funzione di socializzazione*, mentre una quota del 16% è *Edificato pubblico*.

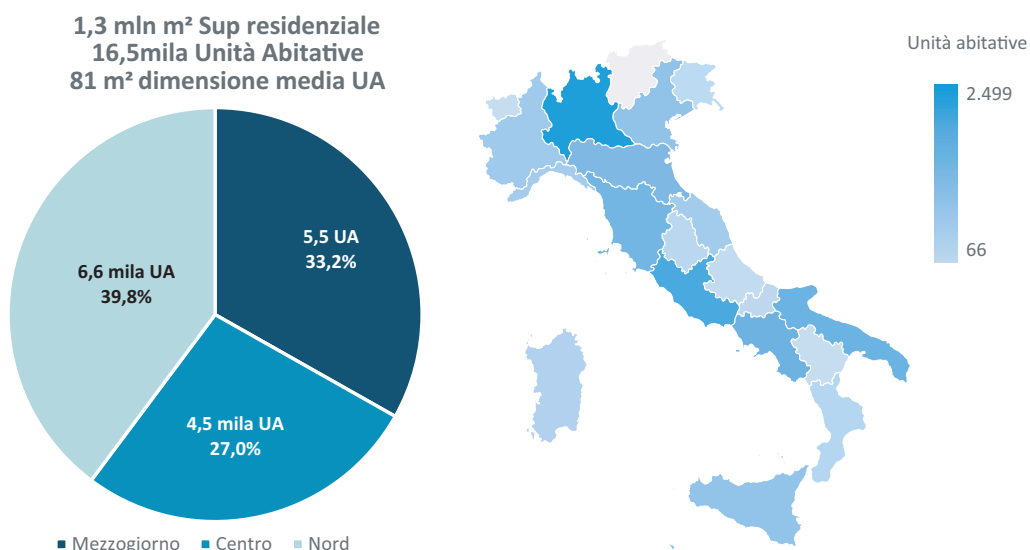
Figura 22 - **Spazi aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione**



Fonte: MIMS

Circa **1,3 milioni di mq di Superficie residenziale** vengono coinvolti nella riqualificazione/nuova edificazione di 16,5 mila unità abitative, con una dimensione media di circa 81 mq. Circa il 40% di queste è previsto nelle regioni del Nord (circa 6,6 mila), dove incidono particolarmente gli interventi nella regione Lombardia (2,5 mila u.a., 17 interventi). Le unità abitative realizzate garantiranno un accesso calmierato, in funzioni dei canoni di edilizia sociale previsti a livello locale, a numerosi nuclei familiari. Si stima che il risparmio mensile medio per abitazione in termini di affitto rispetto ai prezzi di mercato ammonti a circa **473 euro per nucleo familiare**<sup>47</sup>.

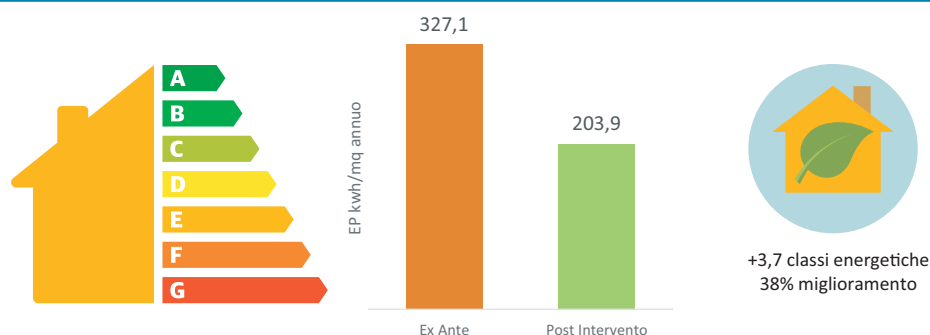
**Figura 23 - Unità abitative**



Fonte: MIMS

Un'altra caratteristica prevista dai criteri premianti del programma è quella relativa all'efficientamento energetico degli edifici. Considerando tutti gli interventi ammessi al finanziamento, si stima un "avanzamento" medio di classe energetica di circa 4 classi. A ciò corrisponderebbe un **miglioramento in termini di prestazione energetica annua pari al 38%**.

**Figura 24 - Benefici interventi su prestazione energetica UA degli edifici oggetto di finanziamento PINQuA e risparmio in termini di consumo di energia primaria annua [kWh/mq annuo]**



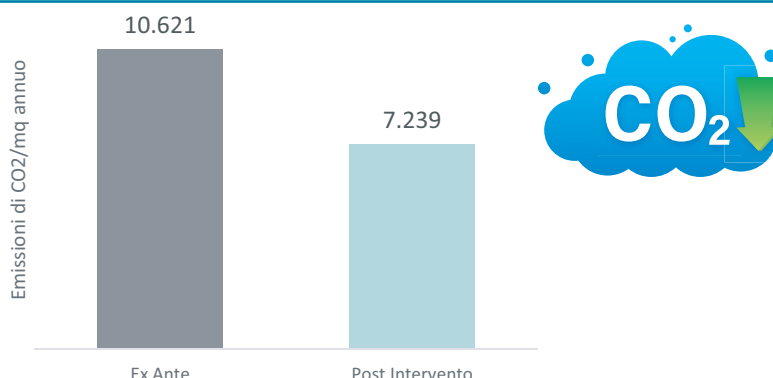
Fonte: Elaborazioni MIMS su dati MIMS e SIAPE ENEA

47. Elaborazione MIMS su dati Federcasa-Nomisma "Osservatorio ERP 2019". Si assume una dimensione media degli alloggi pari a 81 Mq.



A seguito degli interventi, considerando il salto energetico verso classi più alte si otterrebbe una **riduzione del 31% di emissioni kg CO<sub>2</sub>/mq anno**.

Figura 25 - **Emissioni di CO<sub>2</sub> evitate dagli edifici oggetto di finanziamento PINQuA**



Fonte: Elaborazioni MIMS su dati MIMS e SIAPE ENEA

## STIME DEGLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA ED EMISSIONI

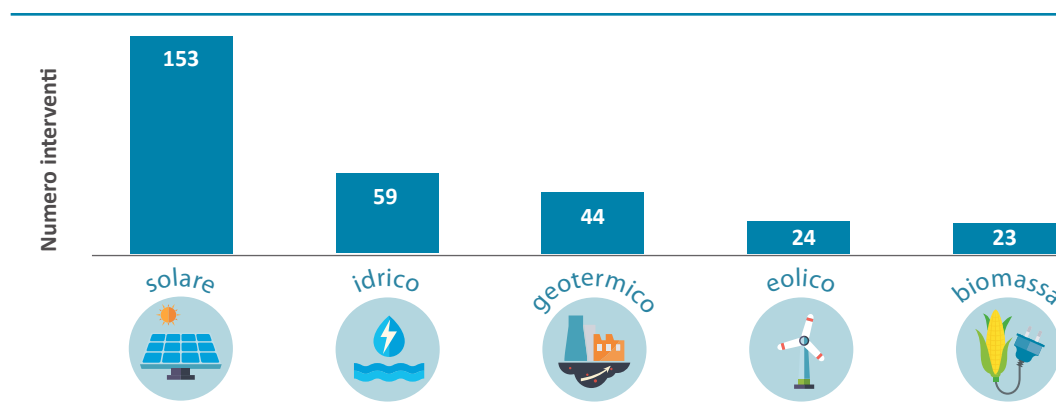
La stima della Prestazione energetica globale  $EP_{gl}$  e dell'emissione di CO<sub>2</sub> risparmiata con la realizzazione degli interventi edilizi previsti dal PINQuA, è stata calcolata, ipotizzando come classe energetica di partenza degli edifici la classe G (edificio meno efficiente). Sono stati considerati i dati dal Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica (SIAPE) che fa riferimento ai valori medi di circa 1.938.348 APE presentati al 31/12/2020. Come previsto dalle Linee Guida del 26 giugno 2015, le Regioni e le Province autonome, entro il 31 marzo di ogni anno alimentano il Sistema Informativo sugli Attestati di Prestazione Energetica con i dati relativi all'ultimo anno trascorso.

Ai fini della classificazione, la prestazione energetica dell'immobile è espressa attraverso l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile  $EP_{gl,nren}$ . Tale indice tiene conto del fabbisogno di energia primaria non rinnovabile per la climatizzazione invernale ed estiva ( $EP_{H,nren}$  ed  $EP_{C,nren}$ ), per la produzione di acqua calda sanitaria ( $EP_{W,nren}$ ), per la ventilazione ( $EP_{V,nren}$ ) e, nel caso del settore non residenziale, per l'illuminazione artificiale ( $EP_{L,nren}$ ) e il trasporto di persone o cose ( $EP_{T,nren}$ ). Pertanto, esso si determina come somma dei singoli servizi energetici forniti nell'edificio in esame. L'indice è espresso in kWh/m<sup>2</sup> anno in relazione alla superficie utile di riferimento.

Considerando i valori medi dell'indice di Prestazione Energetica Globale non rinnovabile  $EP_{gl,nren}$  con riferimento alla distribuzione per zona climatica e classe energetica registrati sul SIAPE, si è ottenuto per i 159 progetti PINQuA un valore di circa 166'732'015 [kWh/anno] nell'ipotesi più sfavorevole in cui gli edifici partissero tutti da classe G.

Oltre che interventi di efficienza energetica, nella maggior parte dei casi i progetti prevedono anche l'installazione di potenza elettrica da fonte rinnovabile, al fine di garantire un adeguato livello di autonomia energetica degli edifici e contribuire ad aumentare la capacità rinnovabile nelle città. Il 60% dei progetti presenta interventi di installazione di impianti che riguardano almeno due Fonti rinnovabili, tra cui quasi sempre presente il "solare".

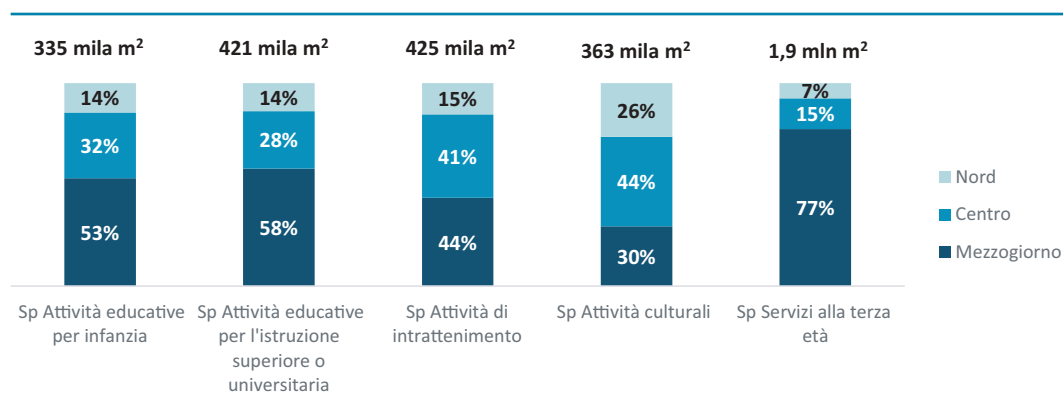
Figura 26 - **Interventi sulle fonti rinnovabili energetiche**



Fonte: MIMS

Negli interventi sono, infine, valorizzate delle progettualità addizionali per la realizzazione di spazi dedicati all'arricchimento culturale e sociale. Circa **756mila mq sono destinati ad attività educative** che riguardano sia l'infanzia sia l'istruzione secondaria o universitaria, mentre circa **788mila mq di superficie sono destinati ad attività culturali** (quali musei, spazi espositivi, ecc.) e ad attività di **intrattenimento** (ad es. teatri, cinema o spazi per concerti). Si segnalano inoltre 1,9 milioni mq destinati alle attività per la terza età, la maggior parte concentrate nel Mezzogiorno (77%).

Figura 27 - **Superficie di spazi dedicati all'arricchimento culturale e sociale nei progetti PINQuA**



Fonte: MIMS

Nell'ottica di riqualificare il "vivere" le città, sono stati proposti interventi che prevedono l'aumento della superficie dedicata alla viabilità pedonale (+5,5 mln mq, di cui l'81% nel Mezzogiorno) ed è stato previsto l'aumento delle piste ciclabili (+555mila metri, di cui 67% nel Mezzogiorno). I progetti prevedono anche una dimensione di inclusione rispetto ai servizi di mobilità pubblica. In media, infatti, la distanza degli edifici adibiti ad edilizia sociale distano circa 300 metri dal più vicino nodo di trasporto pubblico.

Figura 28 - **Ulteriori elementi qualificanti dei progetti PINQuA**



Fonte: MIMS





# **4** SCHEDE DI PROGETTO

---

## **4.1** Progetti pilota

## RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DI RISANAMENTO DELLA ZONA SUD

Ente	Città Metropolitana di Messina
<b>Finanziamento</b>	€ 99.607.907,24
<b>Posizione graduatoria</b>	1°
<b>Punteggio ottenuto</b>	57,7889
<b>ID PINQuA</b>	578

I progetti previsti per Messina sono caratterizzati dalla necessità di porre rimedio ad un rilevante problema socio-ambientale, causato dalla presenza di nuclei abitativi, realizzati a seguito del terremoto del 1908, che attualmente sono in stato di degrado. Nel 2018, il Sindaco ha emesso un'ordinanza contingibile e urgente per lo sgombero e la demolizione di tutte le strutture abitative situate nelle zone soggette al risanamento, cui ha fatto seguito la delibera della Giunta Regionale Siciliana con la quale è stata approvata la richiesta di dichiarazione dello stato di emergenza sociosanitaria e ambientale riferita alle medesime aree. L'attenzione è stata concentrata sulle zone con il fabbisogno abitativo più numeroso e con maggiori criticità dal punto di vista del degrado urbano (progetto pilota: zona camaro-bisconte; progetti ordinari: ambito bordonaro-gazzi, aree fondo fucile e rione taormina). Tutti gli interventi mirano alla rigenerazione

del tessuto socioeconomico e al miglioramento della coesione sociale, in un'ottica di innovazione e sostenibilità. Le proposte si connotano per la presenza di soluzioni ecosostenibili, di elementi di infrastrutture verdi, di de-impermeabilizzazione e potenziamento ecosistemico delle aree, di innovazione tecnologica.

Inoltre, prevedono soluzioni di bioarchitettura atte al riciclo dei materiali e al raggiungimento di elevati standard prestazionali, energetici e per la sicurezza sismica, appositi spazi per la gestione della raccolta dei rifiuti e per il riciclo dell'acqua.



**388**  
unità  
abitative



**30.440**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5





## BRESCIA TINTORETTO THE POWER OF THE TOWER

Ente	Comune di Brescia
<b>Finanziamento</b>	€ 42.400.155,00
<b>Posizione graduatoria</b>	2°
<b>Punteggio ottenuto</b>	57,3177
<b>ID PINQuA</b>	549

La strategia adottata dal Comune di Brescia è quella di ottenere un progetto rilevante per la città: la riqualificazione della Torre Tintoretto in quartiere San Polo, intervento iconico di social housing e rigenerazione urbana a impatto sociale. Il progetto prevede la rigenerazione di un'area "brownfield" di 21.400 mq di SLP, suddivisa in 19.260 mq di edilizia residenziale sociale, di cui 11.984 mq residenziale sociale in locazione e 7.276 mq residenziale sociale in vendita, oltre a 1.070 mq minimo di servizi pubblici e di interesse generale e 1.070 mq minimo di spazi commerciali.

Dal punto di vista delle connessioni urbane il progetto intende ricucire due unità, Torre Tintoretto e Torre Cimabue creando una nuova permeabilità sia pedonale che carrabile in direzione est-ovest.



Si prevede l'articolazione di sei edifici, in un mix tipologico di torri e linee, intorno a due grandi corti verdi, che definiscono lo spazio di relazione tra la via Filippo Lippi a sud e il parco a nord e le connessioni est-ovest tra l'unità Torre Tintoretto e l'unità Torre Cimabue.

Le corti costituiscono il luogo di incontro e di identificazione e sono caratterizzate da percorsi alternati a zone verdi e ad aree attrezzate come ad esempio playground, percorsi vita e fitness, su cui si affacciano le attività commerciali e i servizi collocati al piano terra.

Il fronte est è quello con maggiore vocazione pubblica poiché si apre verso l'unità Torre Cimabue ed è servito da una viabilità continua e dal nuovo parcheggio pubblico, il quale è adiacente alla pista ciclabile e direttamente collegato al parterre commerciale situato ai piani terra del fronte est e sud del nuovo intervento.



**270**  
unità  
abitative



**4.000**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## MILANO METROPOLI DI QUARTIERI

Ente	Comune di Milano
<b>Finanziamento</b>	€ 99.998.363,00
<b>Posizione graduatoria</b>	3°
<b>Punteggio ottenuto</b>	51,8116
<b>ID PINQuA</b>	94



**175**  
unità  
abitative



**125.011**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



classe energetica  
**+5**



Il Progetto riguarda la periferia a sud-ovest con particolare densità di quartieri di edilizia pubblica (San Siro, Inganni, Cardellino, Val Bavona, Corba, Lorenteggio, Giambellino, Primaticcio, San Cristoforo, Ludovico il Moro, Martinelli). *Milano metropoli di quartieri* si compone di una Infrastruttura inclusiva per gli spazi dell'abitare e le reti civiche, una Infrastruttura estesa per lo spazio pubblico a misura d'uomo e una Infrastruttura verde e blu per fare spazio all'ambiente nella città costruita e immagina tre strategie differenti, tra loro integrate e complementari. La prima individua nuove progettualità su ambiti residenziali che conservano condizioni di sedimentata e articolata criticità coerenti con la visione d'insieme per il quartiere Lorenteggio.

La seconda strategia è quella di superare i ristretti limiti dei recinti dei quartieri di edilizia pubblica, individuando una serie di interventi di rigenerazione diffusa del patrimonio pubblico capace di

agire entro una estesa porzione urbana tra centro e periferia attraversando densi quartieri residenziali. La terza strategia, infine, guarda a due progetti di infrastrutture di mobilità pubblica di carattere strategico come occasione di qualificazione degli spazi collettivi interni ai quartieri densamente abitati del sud-ovest attraverso una loro capillare trasformazione per favorire l'innalzamento della sicurezza e della qualità urbana: la nuova linea della metropolitana M4 di prossima entrata in esercizio che attraversa ed innerva proprio l'ambito sud-ovest della città, oltre a quello del centro e est fino a Linate.

In particolare, gli interventi sugli edifici residenziali di via Giaggioli, la nuova biblioteca di Lorenteggio - Giambellino e la nuova scuola di Via Strozzi, definiscono un'articolata Infrastruttura finalizzata alla riqualificazione di quartieri di edilizia pubblica e in generale degli spazi e delle attrezzature del welfare locale.



## NODO VERDE

Ente	Comune di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 100.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	4°
<b>Punteggio ottenuto</b>	51,552
<b>ID PINQuA</b>	545



n/a  
unità  
abitative



151.929  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



L'azione progettuale per la città prevede:

- Il rafforzamento del trasporto ferroviario e metropolitano tra la città e l'area vasta circostante;
- La riconnessione del centro storico con il resto della città attraverso una serie di collegamenti pedonali, ciclabili, carrabili e di trasporto pubblico;
- Il potenziamento dello scambio intermodale per il trasporto pubblico locale;
- Consentire gli spostamenti rapidi est-ovest tra le grandi funzioni metropolitane e la distribuzione capillare nel tessuto urbano;
- La promozione di interventi di qualità in cui componenti tecnologico-infrastrutturali, morfologico-spaziali, architettonico-edilizie, componenti degli spazi verdi siano strettamente integrate e complessivamente sostenibili in termini ambientali, urbanistici ed economico-finanziari;
- La riqualificazione di spazi del fascio ferroviario e limitrofi ad essi, attualmente degradati e/o in disuso;
- La costruzione di una direttrice urbana nord-sud, sia pedonale che di trasporto pubblico urbano, che percorre dalla Caserma Rossani al Porto passando per la stazione centrale;
- Il completamento e il miglioramento della rete viaria urbana per assicurare la distribuzione est-ovest e nord-sud.





## LAMEZIA SPAZIO-GENERAZIONE 2021

Ente	Comune di Lamezia Terme
<b>Finanziamento</b>	€ 98.887.005,00
<b>Posizione graduatoria</b>	5°
<b>Punteggio ottenuto</b>	50,0891
<b>ID PINQuA</b>	580

Il programma intende migliorare la qualità dell'abitare all'interno del territorio comunale con particolare riferimento ai centri storici degli ex tre comuni di Nicastro, Sambiase e Sant'Eufemia. Il piano prevede un miglioramento della viabilità, delle infrastrutture, dell'edilizia pubblica e privata, la riqualificazione degli spazi urbani, ambientali, la produzione di energia da fonti rinnovabili mediante i seguenti interventi:

- Recupero e risanamento delle abitazioni del centro storico di Sambiase: recupero e valorizzazione edilizia privata urbana a scopo sociale;
- Riqualificazione quartiere Anzaro: realizzazione di infrastrutture sociali, ricreative, sportive e verde con più servizi al territorio;
- San Teodoro: ricezione turistica lotto 1, alloggi fasce sociali deboli lotto 2, parcheggi lotto 3, verde naturale attrezzato lotto 4, viabilità interna a rione lotto 5, 6, 7, ed energia microidraulica lotto 8: recupero e valorizzazione edilizia privata urbana a scopo accoglienza turistica;
- Intervento di rigenerazione area polisportiva loc. Santa Maria-Sambiase Nord: intervento riqualificazione frazione montana attraverso la realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per l'aggregazione sociale;
- Intervento di riqualificazione urbana area centro storico San Pietro Lametino: intervento di rigenerazione urbana della frazione San Pietro Lametino attraverso impianti tecnologici (Smart City), parco urbano, ristrutturazione di edifici pubblici per finalità sociali;
- Percorso di collegamento al mare attraverso il fiume Bagni da parco Mitoio fino al mare: valorizzazione della fascia costiera, piste ciclabili e pedonali;
- Sant'Eufemia (Loc. Marinella-Cafarone): Riqualificazione Pineta e valorizzazione della fascia costiera attraverso la realizzazione di un lungomare, di piste ciclabili e pedonali, rigenerazione della fascia costiera, e realizzazione di impianti tecnologici.



80  
unità  
abitative



703.189  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+3

## FORME DELL'ABITARE IN ASCOLI



77  
unità  
abitative



57.253  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Ascoli Piceno
<b>Finanziamento</b>	€ 75.087.854,00
<b>Posizione graduatoria</b>	6°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,2454
<b>ID PINQuA</b>	543

La strategia punta a riconfigurare il centro storico di Ascoli Piceno per via del suo ruolo simbolico e strategico. L'approccio guida del progetto è quello della rigenerazione, che agisce su due dimensioni di infrastrutturazione: quella fisica, attraverso la riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio costruito, e quella immateriale, mediante un profondo processo di community building. L'analisi urbana e ambientale parte dalla disponibilità di edifici storici e spazi pubblici (es: palazzi abbandonati, interventi non completati, spazi urbani poco valorizzati) come punti sui quali esercitare un'attenta diagnosi per individuare le specifiche attitudini in relazione al contesto e alle funzioni in esso presenti. Il progetto pone una forte attenzione agli aspetti di sostenibilità, di comfort e di controllo delle criticità ambientali legati all'uso degli spazi aperti, ai materiali e alla permeabilità del suolo.

Gli ambiti di intervento sono orograficamente ricuciti al loro esterno dai due fiumi Tronto (sul lato nord) e Castellano (sul lato sud). Questa connessione ambientale sarà ulteriormente valorizzata dalla immissione di queste nuove funzioni e dalla implementazione dei percorsi ciclopedonali presenti e di quelli che si andranno a configurare con il PINQuA, che prevede di valorizzare in particolare l'asse di lungo Castellano, riconnettondosi alla città. Nel dettaglio, il progetto prevede: il recupero e rifunzionalizzazione di immobili demaniali; housing sociale, silver housing, convivenze intergenerazionali, residenze per giovani studenti e ricercatori, ma anche servizi di welfare urbano e di sostegno alla coesione lavorativa e imprenditoriale del territorio.



## CARUGGI



**287**  
unità  
abitative



**101.386**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Genova
<b>Finanziamento</b>	€ 87.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	7°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,362
<b>ID PINQuA</b>	500

L'ambito della proposta è compreso nel Municipio I centro Est e coinvolge l'intero perimetro del centro storico di Genova, ovvero le Unità Urbanistiche di Prè, Maddalena e Molo e, in maniera residuale, quella di San Nicola. La proposta prevede la realizzazione di 19 interventi con l'obiettivo di migliorare il verde urbano, gli spazi pubblici e i percorsi accessibili e sicuri. Le differenti tipologie di intervento prescelte si caratterizzano tutte per l'incrementazione e il miglioramento dell'offerta di spazi pubblici, verdi e percorsi pedonali a servizio del cittadino. Perseguendo gli obiettivi dell'Agenda 2030 i progetti predisposti attrezzeranno e trasformeranno il contesto esistente al fine di accrescere la qualità dell'abitare e la sicurezza dell'intero ambito pilota. Inoltre, gli interventi mirano a riconnettere il tessuto medievale con la città ottocentesca restituendo agli abitanti ed ai fruitori di questo luogo spazi pubblici di pregio dimenticati e incrementando il verde pubblico ad



oggi scarsamente presente nel "cuore" storico cittadino. Incrementare e migliorare l'offerta di spazi pubblici rendendoli accessibili, sicuri e attrezzati, promuovendo una visione di abitare accessibile e di qualità. Incremento attraverso interventi di rigenerazione del patrimonio esistente di spazi culturali e a servizio del comparto abitativo, logistico e turistico che orbita in questo ambito. Tali interventi mirano in particolare ad intervenire sull'abitare sociale: incrementando e migliorando l'offerta di edilizia residenziale sociale e incrementare il mix abitativo, attivando e progettando sia polarità residenziali nuove con servizi dedicati al tema abitativo, sia attraverso interventi diffusi atti a migliorare l'edilizia residenziale pubblica presente nell'ambito che i luoghi o spazi dedicati ad iniziative e/o servizi sociali di supporto al tessuto abitativo.





## GRATOSOGLIO 2.0. STRATEGIE SOSTENIBILI PER UN GRANDE QUARTIERE PUBBLICO

Ente	Regione Lombardia
<b>Finanziamento</b>	€ 52.326.675,00
<b>Posizione graduatoria</b>	8°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,8138
<b>ID PINQuA</b>	510



**657**  
unità  
abitative



**42.253**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare

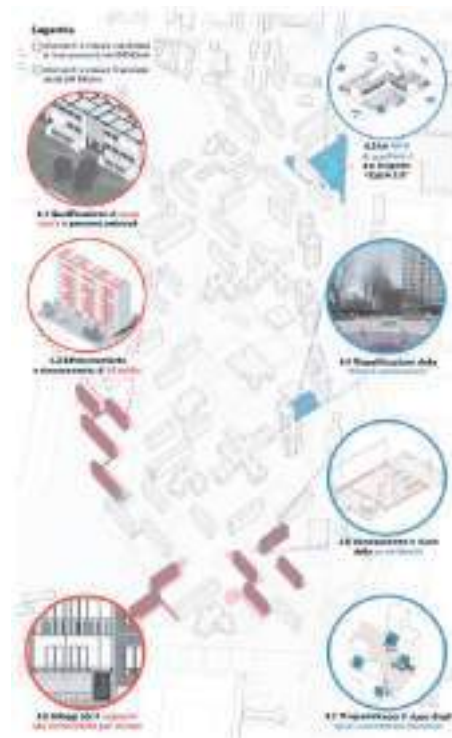


classe energetica



La proposta è calibrata sulle condizioni e sui bisogni emergenti nel quartiere di Gratosoglio. La strategia è stata studiata al fine di migliorare la qualità dell'intervento sotto il profilo ambientale (efficientamento energetico degli edifici), infrastrutturale (accessibilità, qualità degli spazi pubblici), sociale (presidi, servizi, istruzione), economico ed occupazionale. L'efficientamento energetico incide sulla sostenibilità ambientale ed economica producendo una riduzione dei costi delle utenze per tutti gli inquilini. La coerenza e qualità degli interventi architettonici sono effettuati nel rispetto dei caratteri originari del quartiere e dei nuovi bisogni, espressi in particolare dalla popolazione più giovane e più anziana che rappresentano più della metà dei residenti. La rifunzionalizzazione degli spazi e dei servizi influisce significativamente sulla rete di progetti a favore del quartiere e dell'ambito urbano. Con riguardo al finanziamento PINQuA, gli interventi prevedono: qualificazione, illuminazione e sicurezza di una parte degli spazi aperti e dei percorsi pedonali all'intorno degli edifici (intervento a,b); interventi di efficientamento e di rinnovamento architettonico di 10 edifici residenziali in linea. Altri finanziamenti (ALER Milano): qualificazione, illuminazione e sicurezza degli spazi aperti e dei percorsi pedonali all'intorno degli edifici (intervento c); rifunzionalizzazione di un edificio esistente e creazione di un HUB di Quartiere dedicato allo sviluppo di servizi alla persona e il co-working; riqualificazione della "piazza senza nome"; progetto

pilota di supporto alla domiciliarità per la popolazione anziana; rifunzionalizzazione delle ex portinerie; riuso degli spazi commerciali dismessi; progetto "CASA 2.0" dedicato a servizi strategici per lo sviluppo del quartiere.





# **4** SCHEDE DI PROGETTO

---

## **4.2** Progetti ordinari



## RIONE ACQUAVIVA ED AREA EX SAINT GOBAIN

Ente	Comune di Caserta
<b>Finanziamento</b>	€ 14.525.359,85
<b>Posizione graduatoria</b>	9°
<b>Punteggio ottenuto</b>	45,1704
<b>ID PINQuA</b>	316

Gli interventi proposti nel presente progetto sono finalizzati:

- Alla rigenerazione del tessuto socioeconomico del quartiere Rione Acquaviva - Saint Gobain, attraverso la creazione di servizi;
- All'incremento del patrimonio di edilizia residenziale sociale;
- All'incremento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi;
- Al miglioramento della coesione sociale e della qualità della vita dei cittadini.

Si tratta di un complesso di interventi che, anche attraverso la rifunzionalizzazione di spazi ed immobili pubblici e la rigenerazione di aree abbandonate e degradate, sia in grado di attivare processi virtuosi di riqualificazione in un'ottica di sostenibilità e densificazione.

Il quadro così delineato, frutto anche della intensa attività di interazione con le numerose associazioni presenti sul territorio, ha indotto, in maniera quasi

spontanea a definire un complesso di interventi, tra i quali:

- Interventi per l'edilizia residenziale privata e sociale: progetto di edilizia sociale per 300 alloggi, comprensivo di aree esterne, servizi ed attrezzature da realizzare in area ex Saint Gobain;
- Interventi per le attrezzature e l'istruzione: riqualificazione della scuola media statale Ruggiero in via Trento, e la realizzazione di un nuovo plesso scolastico per l'istruzione elementare in zona Saint Gobain, attualmente priva di scuole primarie;
- Spazi ed attrezzature per lo sport: il PalaVignola è considerato il centro nevralgico su cui creare una cittadella dello sport;
- Viabilità - accessibilità e mobilità: Riqualificazione assi viari esistenti, riorganizzazione percorsi ciclo pedonali, verde attrezzato e decoro urbano.



**304**  
unità  
abitative



**103.637**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
**+5**



## BORGO CROCI

Ente	Comune di Foggia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	10°
<b>Punteggio ottenuto</b>	44,6449
<b>ID PINQuA</b>	292



68

unità  
abitative



26.320

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



classe energetica  
+5



L'area di Borgo Croci con l'annesso Rione Candelaro presentano situazioni di degrado e marginalità. La zona è caratterizzata dalla presenza di prefabbricati e abitazioni abusive in via de Petra, realizzate in materiali deperibili e prive da anni di qualsiasi manutenzione. Al problema dell'abusivismo si aggiunge l'emergenza abitativa endemica, dovuta al sovraffollamento. Il progetto mira alla riduzione della pressione insediativa che grava sull'area, al recupero degli immobili pubblici per realizzare alloggi sociali e all'eliminazione delle baracche, che sono la fonte primaria di degrado che impedisce ogni possibilità di normalizzazione e sviluppo dell'area. Gli interventi si concentrano su Borgo Croci per via della maggiore facilità di realizzazione, grazie alla proprietà prevalentemente pubblica e della grande partecipazione dell'associazionismo. Al contrario, via de Petra è caratterizzata da proprietà quasi totalmente privata ed è impossibile prevedere interventi pubblici senza che siano necessari espropri e contenziosi, anche lunghi. Nello specifico, gli interventi di Borgo Croci prevedono:

- Sostituzione dei capannoni (via San Severo) per realizzare 12 alloggi parcheggi ERS;
- Sostituzione degli insediamenti abusivi con 56 alloggi ERS e spazi per attività sociali e scolastiche (via della Capitanata);



- Realizzazione di un parco pubblico e contestuale eliminazione di baracche, edificazione di una piazza di quartiere con aree di verde pubblico attrezzato;
- Realizzazione di percorsi pedonali sicuri di attraversamento del quartiere.

Gli interventi saranno realizzati utilizzando soluzioni e materiali che coniughino sostenibilità e bassi costi di manutenzione. Gli edifici residenziali saranno dotati di impianti fotovoltaici e solare termico.

## COSTA NORD



68

unità  
abitative



29.950

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



classe energetica  
+5



Ente	Comune di Trani
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	11°
<b>Punteggio ottenuto</b>	43,7811
<b>ID PINQuA</b>	276

La proposta presentata per la riqualificazione della costa occidentale della città di Trani, nello specifico interessa il vasto spazio urbano racchiuso tra il mare, la città storica e l'ex area industriale degradata. Le aree e gli edifici interessati, tra cui molti capannoni e impianti industriali dismessi, sono oggi in uno stato di completo abbandono. L'obiettivo che il programma si prefigge è quello di migliorare la qualità dell'abitare anche attraverso la riqualificazione ecologica e le aree verdi, che possa giovare non solo alle aree limitrofe ma a tutta la città. Il programma si propone di valorizzare il lungomare occidentale attraverso i seguenti interventi:

- Recupero edilizio dell'ex macello comunale, per realizzare alloggi di co-housing;
- Realizzazione di nuovi alloggi pubblici di social housing nella maglia di completamento B/4 di proprietà comunale;
- Costruzione di un parco urbano attrezzato in area pubblica;



- Costruzione di una pista ciclabile adriatica;
- Nuove aree a parcheggio pubblico;
- Bonifica, messa in sicurezza e riqualificazione ambientale della costa nord;
- Implementazione dell'impianto di trattamento reflui, ai fini dell'uso irriguo delle acque depurate;
- Opere di mitigazione ambientale dell'impianto di trattamento reflui e dell'isola ecologica.

Tutti i lotti liberi circostanti le future residenze saranno rifunzionalizzati a spazi pedonali attrezzati e ad aree verdi. I nuovi edifici residenziali, sia quelli di recupero edilizio che di nuova edificazione, saranno dotati di impianti ad alta efficienza e con approvvigionamento da fonti rinnovabili.





## LA RIQUALIFICAZIONE DELLA MANIFATTURA TABACCHI

Ente	Comune di Piacenza
<b>Finanziamento</b>	€ 11.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	12°
<b>Punteggio ottenuto</b>	43,7624
<b>ID PINQuA</b>	266



**263**  
unità  
abitative



**20.900**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto del Comune di Piacenza ha per oggetto la rigenerazione urbana e welfare cittadino relativo alla trasformazione dell'ex Manifattura Tabacchi. Il complesso, delimitato dalle vie Montebello e Raffalda, è situato ai margini del centro storico della città e si estende per oltre 58.000 mq. Il piano propone complessivamente una varietà di proposte abitative a sostegno delle fasce che non trovano soluzioni accessibili nel libero mercato. Si propongono soluzioni condivise ulteriormente accessibili per le fasce più deboli della popolazione (anziani, giovani e giovani lavoratori fuori sede).

Rispetto all'originario intervento, che già contava una previsione di 260 alloggi da destinare ad Housing sociale, oltre ad altre strutture, la presente proposta prevede anche di destinare due lotti rispettivamente a scuola media e palestra, con interposto parcheggio al servizio della struttura. Una parte del parco confinante potrà essere destinata a pertinenza esclusiva della scuola. Si prevede anche di destinare parte delle residenze previste all'abitare condiviso rivolto ai giovani, agli anziani e ai lavoratori fuori sede.



biomassa



classe energetica  
+5



## A GONFIE VELE, IN DIREZIONE OSTINATA E CONTRARIA

Ente	Comune di Latina
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	13°
<b>Punteggio ottenuto</b>	43,6488
<b>ID PINQuA</b>	389



**563**  
unità  
abitative



**169.170**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
**+5**



Le azioni previste dal progetto sono contenute all'interno di cluster di diversa natura: ristrutturazione e riqualificazione edilizia e urbana sostenibile; azioni socioculturali; rigenerazione urbana; riconnessione con la città. Il centro del piano è la realizzazione di una dorsale ciclopedonale che connette le zone marginali con il centro urbano. È parte integrante e sostanziale di questa dorsale anche il sovrappasso sulla via Pontina, che rappresenta lo strumento di connessione tra due sistemi urbani ed è chiave iconica di rappresentazione degli obiettivi di ricucitura urbana e rigenerazione. Inoltre, gli interventi prevedono:

- Ristrutturazione degli edifici: Realizzazione di un parco, pensiline fotovoltaiche e illuminazione pubblica, impianto di fitodepurazione delle acque di recupero, vasche di accumulo idrico, isole ecologiche protette, orti urbani, pavimentazioni stradali drenanti, spazi attrezzati pluriuso

(Folies), realizzazione di specchi d'acqua per il benessere estivo, installazione di micro-eolico;

- Ricostruzione edificio "ex Icos": Demolizione del vecchio edificio e realizzazione di un asilo nido, di un centro anziani, degli uffici per il presidio locale della ASL, nuovi uffici della questura, biblioteca comunale, spazi per il co-working, alloggi per l'housing sociale;
- Centro sociale polivalente: centro polivalente, spazi per il co-working, volume cilindrico per le comunicazioni verticali, realizzazione di un giardino pensile;
- Community Lab e accompagnamento all'abitare: avrà il delicato e decisivo ruolo di studiare, proporre, co-progettare e condividere con tutti i soggetti portatori di interesse, progetti di innovazione sociale capaci di generare nuovo welfare urbano.



## QUARTIERI PETRONELLI-SANT'ANGELO

Ente	Comune di Trani
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	14°
<b>Punteggio ottenuto</b>	42,8623
<b>ID PINQuA</b>	277



92  
unità  
abitative



11.475  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Il progetto ha ad oggetto la risoluzione delle problematiche abitative che riguardano il quartiere Petronelli e il quartiere Sant'Angelo, nel comune di Trani. Si tratta di ambiti residenziali pressoché esclusivamente formati da edilizia residenziale pubblica vetusta e con spazi pubblici di bassa qualità e con scarso livello di attenzione all'abitare sostenibile. Il processo sarà attivato attraverso la riqualificazione degli edifici esistenti e la riqualificazione degli spazi esterni limitrofi. Nello specifico il programma si propone di rigenerare i quartieri Petronelli e Sant'Angelo attraverso i seguenti interventi:

- Realizzazione di alloggi di ERS a rotazione in via Giuseppe Parini;
- Densificazione degli immobili di ERP in via S. Giovanni Bosco;
- Ampia riqualificazione degli spazi pubblici per creare aree pedonali, parcheggi e aree verdi dotate di attrezzature sportive;

- Recupero edilizio ed efficientamento energetico degli immobili ERP;
- Creazione di un collegamento tra i due quartieri oggetto di intervento, attraverso un sottopasso ferroviario che sarà percorribile solo in bici o a piedi, incentivando la mobilità sostenibile.

La ricostruzione avrà le forme della densificazione edilizia, attraverso la demolizione e ricostruzione di edifici bassi ed obsoleti, nel Petronelli saranno realizzati 48 alloggi in luogo degli attuali. Questa operazione permetterà, senza il consumo di suolo, di aumentare in modo significativo il numero di alloggi e di aumentare l'offerta abitativa del quartiere. Gli edifici residenziali, sia quelli di recupero edilizio che di nuova edificazione, saranno dotati di impianti ad alta efficienza e con approvvigionamento da fonti rinnovabili.





## COMUNITÀ INTEGRATA NELLA NATURA



73  
unità  
abitative



62.853  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



biomassa



classe energetica  
+5



Ente	Comune di Cuneo
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	15°
Punteggio ottenuto	42,8127
ID PINQuA	16

Il progetto del Comune di Cuneo per migliorare la qualità dell'abitare si propone di: incrementare accessibilità e connessioni per rigenerare il tessuto urbano e rafforzare le periferie; favorire il mix sociale e intergenerazionale e promuovere l'agricoltura urbana come collante sociale ed elemento identitario. Gli interventi progettuali si concentrano sulla ideazione e creazione di spazi funzionali, di servizi mirati, di attività di animazione e coinvolgimento, di infrastrutture di mobilità sostenibile, di tecnologie innovative che facilitino la fruizione della città. Gli interventi architettonici si realizzeranno con strutture modulari che consentano maggiore flessibilità nella configurazione degli spazi, ad esempio per personalizzare le unità abitative sulla base delle esigenze familiari, garantendo la mixité.

La proposta, nello specifico, riguarda lo stabile dell'ex-caserma Piglione (3.584 mq di superficie) all'interno della quale verranno inseriti alloggi per studenti universitari ed unità abitative attrezzate



per disabili, il fabbricato per alloggi di Confreria (che ne conta attualmente 10 vuoti e che vedrà una riqualificazione degli spazi verdi, con la creazione di orti di comunità e di una nuova piazza di quartiere), la parziale demolizione di villa Luchino per farne piccoli alloggi ed interessa il parco di villa Sarah (dove si rifunzionalizzerà l'area verde e verrà costruito un nuovo edificio di 300 mq), l'ATC Donatello (nel quale si ridensificherà il piano terra con la realizzazione di spazi di co-housing) e l'area di piazza Europa che diventerà infatti una silver house, una residenza per azioni autosufficienti e si propone di migliorarne lo spazio pubblico.



## PROGETTO AREA 2 "COSTA DEI TRABOCCHI"

Ente	Regione Abruzzo
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	16°
<b>Punteggio ottenuto</b>	42,6496
<b>ID PINQuA</b>	530



n/a  
unità  
abitative



290.549  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto di rigenerazione abitativa e insediativa prevede 32 interventi distribuiti sull'ambito territoriale denominato "Costa dei Trabocchi", che racchiude 27 Comuni della Provincia di Chieti, partendo a nord da Francavilla al Mare ed estendendosi sul tratto della costa adriatica per circa 50 km a sud fino a San Salvo, interessando altresì i territori non costieri e dell'entroterra che sono immediatamente collegati con i primi. La strategia è incentrata sulla riqualificazione e sul potenziamento di aree e spazi pubblici strategici e pertinenti agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale. Perciò, sono stati individuati e utilizzati dei modelli di coesione e inclusione sociale ispirati ai moderni concetti di "mixità funzionali", proponendo soluzioni urbane trasversali, integrate, accoglienti e di qualità. Inoltre, si pone particolare attenzione alla sostenibilità ambientale per il miglioramento dell'efficienza energetica, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, ed il recupero delle risorse idriche.



All'interno di ogni area di incidenza, previa parziale bonifica e preparazione del terreno, è prevista la realizzazione di infrastrutture e servizi per la collettività che offrono una nuova visione urbana dello spazio pubblico:

- Pavimentazione drenante;
- Impianto di recupero acque meteoriche;
- Illuminazione artificiale LED;
- Elementi di arredo urbano (panchine, cestini, area svago);
- Area Mobilità sostenibile;
- Corsia ciclabile;
- Area Fitness Outdoor;
- Area Playground;
- Area "Dog Park";
- Area Stay Fit Over 60;
- Area Open Library.



## SMART CITY DELLE ACI

Ente	Regione Sicilia
<b>Finanziamento</b>	€ 12.392.367,94
<b>Posizione graduatoria</b>	17°
<b>Punteggio ottenuto</b>	42,4046
<b>ID PINQuA</b>	533



50  
unità  
abitative



96.644  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+3



La proposta è presentata nell'ambito di un accordo tra 5 comuni della Città Metropolitana di Catania, per una superficie complessiva di 70,18 Km<sup>2</sup> e una popolazione di 111.782 abitanti.

Gli obiettivi Specifici del progetto, da realizzare entro il 2025, sono:

- Nuovi alloggi sociali per contenere il disagio abitativo;
- Centri Culturali e Sociali nell'area;
- Connessioni pedonali e ciclabili;
- Offrire nuovi spazi sportivi e a verde attrezzato;
- Avviare attività per sostenere l'avvio di nuove imprese in settori emergenti;
- Avviare servizi per la socializzazione giovanile e l'invecchiamento attivo.

Questi saranno perseguiti attraverso 18 interventi, tra cui il primo prevede

la realizzazione di 50 alloggi sociali ad Acireale, con uno spazio di 200 mq da destinare al Laboratorio di quartiere, un centro diurno per anziani, parcheggi e spazi verdi.

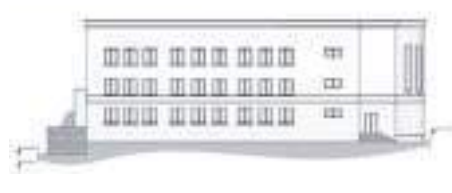
Le risorse per questo intervento ammontano a € 3.498.893,20. Il progetto prevede 12 alloggi (A1) a pian terreno, con una superficie utile di 55,44 mq ed una superficie non residenziale di 17,01 mq, 24 alloggi (A2) localizzati al primo e secondo piano delle palazzine con una superficie utile di 55,44 mq ed una superficie non residenziale di 18,01 mq, ed infine 14 alloggi (B) con una superficie utile di 30,41 mq ed una superficie non residenziale di 6 mq, oltre ad un immobile di 220 mq per attività sociali, parcheggi ed un'area a verde attrezzato per lo sport.





## PROGETTO AREA 3 “TRA I FIUMI D’ABRUZZO”

Ente	Regione Abruzzo
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	18°
<b>Punteggio ottenuto</b>	42,1354
<b>ID PINQuA</b>	535



Il territorio oggetto della proposta dei tre Comuni di Atri, Silvi e Pineto, è caratterizzato da una diffusa edificazione realizzata soprattutto negli anni seguenti a quelli del boom economico e che presenta diffusi caratteri di abusivismo che si sono via via successivamente attenuati a seguito della approvazione dei primi strumenti comunali di pianificazione urbanistica.

Pertanto, il progetto di sviluppo sociale nasce da un ripensamento positivo dei Comuni coinvolti, che appaiono non più limitrofi ma conurbati, mediante processi di inclusione sociale che potranno essere realizzati soltanto attraverso la riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle aree verdi e dei corridoi ecologici. L’idea è quella di importare, in un ambito diversamente e dinamicamente popolato, l’idea di una Smart City che sia autenticamente

effetto della caratterizzazione territoriale e sociale dei luoghi.

In particolare sono previsti interventi di riqualificazione urbana e mobilità sostenibile, attraverso il potenziamento della “Ciclovía Adriatica del Cerrano”, sviluppando dei tracciati con vari gradi di velocità e difficoltà capaci di differenziare l’offerta a diverse categorie di utente e al contempo coinvolgendo porzioni di territorio inedito e ricco di attrattive storiche e paesaggistiche. A tal fine è previsto anche il recupero e riuso di diversi immobili storici dismessi o sottoutilizzati da destinarsi alla edilizia sociale e alla coesione sociale, con la realizzazione di almeno 40 alloggi ispirati ai più recenti modelli del Social Housing e del Co-housing. Infine, è prevista la creazione di orti urbani con finalità educative e sociali (autoaiuto, incontro e filiera corta).



28  
unità  
abitative



180  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## UP RI-ATTIVIAMO IL CENTRO STORICO (PIGNA UP)

Ente	Regione Liguria
<b>Finanziamento</b>	€ 14.842.200,00
<b>Posizione graduatoria</b>	19°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,9943
<b>ID PINQuA</b>	162



**162**  
unità  
abitative



**25.822**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



classe energetica  
+3



*UP - Riattiviamo la Pigna* è il progetto con cui Regione Liguria intende riabilitare la Città Vecchia affinché Sanremo possa riappropriarsi del suo centro, attualmente in stato di degrado, poiché negli ultimi decenni è stato trascurato in favore dell'espansione moderna della città. I progetti edilizi compresi nella proposta definiscono 10 interventi che integrano organicamente l'azione del pubblico e del privato nell'ottica dell'innovazione su tre linee:

1. Edilizia residenziale pubblica e privata: affrontare il degrado edilizio ed il fabbisogno abitativo. Sono coinvolti 30 alloggi di proprietà pubblica e 38 fabbricati privati. L'intervento pubblico sarà inoltre orientato al potenziamento del sistema dell'Edilizia residenziale sociale, al fine di sostenere le fasce deboli e favorire l'inserimento di nuovi nuclei familiari. Il rinnovo del patrimonio edilizio valorizzerà

l'intero nucleo storico come motore per il turismo culturale;

2. Recuperare gli spazi pubblici: inclusione, accessibilità e rivitalizzazione socio-economica. Favorire l'insediamento di nuove attività economiche (soprattutto esercizi di vicinato e servizi di prossimità) che possano da un lato incrementare la qualità della vista dei residenti e dall'altro fungere da volano per la rivitalizzazione del quartiere. A ciò si accompagna il recupero del sistema di piazze e connessioni pedonali, veri e propri prolungamenti degli spazi abitativi all'interno del quartiere.
3. Innovazione, cultura e transizione energetica. In particolare, si tratta di dotare la Pigna delle necessarie tecnologie abilitanti che costituiscono un articolato framework ICT.



## TREVISO, SAN LIBERALE: IL PARCO ABITATO

Ente	Comune di Treviso
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	20°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,9876
<b>ID PINQuA</b>	289



216  
unità  
abitative



157.674  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Quattro azioni definiscono l'ambito della proposta del comune di Treviso per il quartiere nord di San Liberale, con un programma articolato di interventi, che restituisce 205 alloggi ERS rigenerati, nuovi servizi e spazi aperti riqualificati:

- Azione 01 *Città da riabitare*. Ha l'obiettivo di rigenerare l'offerta abitativa, attraendo soprattutto giovani famiglie. È prevista la ristrutturazione urbanistica del compendio tra via Castagnole e via Feltrina (88 alloggi). Inoltre, si prevede il coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione di circa 75 alloggi ERS e servizi alla residenza quali lavanderia e co-working;
- Azione 02 *Spazi di coesione*. L'azione comprende un intervento che sottrae ai piani di vendita del patrimonio pubblico 15 alloggi per reinserirli nell'ambito dell'ERP e destinarli ad un progetto sociale. Inoltre, si prevede di migliorare l'efficienza energetica della Residenza Anziani Città di Treviso, e di ampliare gli spogliatoi e la sala polivalente del campo sportivo;
- Azione 03 *Rete dei 15 minuti a piedi*. Il quartiere è ampiamente dotato di attrezzature e servizi pubblici tra loro isolati per via di numerosi recinti. Si vuole connettere fisicamente le strutture, prevedendo 3 diversi percorsi di connessione e collegando il quartiere al resto della città e al centro storico;
- Azione 04 *Architetture del '900*. Si valorizza il patrimonio ereditato dal '900, sia in termini di spazio costruito, sia di quello aperto. Si ridimensiona lo spazio per l'automobile, ampliando e migliorando le superfici drenanti esistenti, garantendo maggiori spazi verdi, nonché riqualificando le reti di acquedotto e fognatura.





## PROGETTO AREA 1 "TRA I MONTI D'ABRUZZO"

Ente	Regione Abruzzo
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	21°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,819
<b>ID PINQuA</b>	177



60  
unità  
abitative



389.838  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto preventiva 35 interventi di rigenerazione abitativa e insediativa da realizzare nell'ambito territoriale denominato *Tra i Monti d'Abruzzo* che racchiude 29 comuni ricadenti nelle Province di L'Aquila, Chieti, Pescara e Teramo, e ricomprende 7 Riserve Naturali, borghi e villaggi con aree boschive, corsi d'acqua e laghi.

La specifica strategia di rigenerazione abitativa e insediativa è incentrata sulla riqualificazione e sul potenziamento di aree e spazi pubblici strategici e pertinenti agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale. Perciò, sono stati individuati e utilizzati dei modelli di coesione e inclusione sociale ispirati ai moderni concetti di "mixité funzionali", proponendo soluzioni urbane trasversali, integrate, accoglienti e di qualità. Inoltre, si pone particolare attenzione alla sostenibilità ambientale per il miglioramento dell'efficienza energetica, attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali ecocompatibili, ed il recupero



delle risorse idriche. Un esempio consiste nella rigenerazione di Borgo Marino Sud (Pescara), al fine di renderlo il fulcro di un asse che connette il parco fluviale con la riserva naturale G. D'Annunzio, attraverso la pista ciclabile, passando per via P. Thaon De Revel e connettendo ad esso nuovi spazi pubblici, riqualificando quelli già consolidati e portando con sé un nuovo sistema di verde. L'intervento proposto mira a connettere il lungomare Cristoforo Colombo con piazza L. Rizzo e lo spazio attualmente chiuso della scuola, e a rendere fruibili tutti gli spazi interni al quartiere restituendogli maggiore centralità.



solare



idrico



classe energetica  
+2



## NUOVA ECOLOGIA DELL'ABITARE

Ente	Città Metropolitana di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 14.993.947,00
<b>Posizione graduatoria</b>	22°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,6517
<b>ID PINQuA</b>	488

Il progetto risponde a specifici bisogni di sviluppo sostenibile con interventi diretti alla cura e al riequilibrio dei territori dei Comuni di Binetto, Bitonto, Casamassima, Gravina in Puglia, Mola di Bari, Molfetta, Noci, Noicattaro, Poggiorsini, Putignano, Sammichele di Bari, e Terlizzi. Le aree di intervento si collocano ai margini urbani degli insediamenti a contatto con lo spazio agricolo e naturale periurbano, quindi geograficamente distanti dalla città consolidata, in condizioni di isolamento e degrado. Sovente includono zone di ERP, aree PEEP, o insediamenti interessati dal depauperamento delle risorse ambientali, con immobili sottoutilizzati o dismessi, e privi di presidi per la vita in comunità. La strategia di riqualificazione paesaggistica prevede l'introduzione di una nuova matrice ambientale per il grande spazio naturale e agricolo di margine, integrata alla componente insediativa, al riequilibrio della distribuzione di servizi,

di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità dolce, alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio, nonché alla riduzione del disagio sociale e abitativo. In particolare, la strategia di rigenerazione include:

- Il recupero di 12 alloggi ERP di proprietà comunale e di 107 alloggi di proprietà ARCA grazie all'intesa con la Città Metropolitana;
- Nuovi servizi di prossimità in un'area complessiva di 19.283 mq, grazie anche alla collaborazione di 18 associazioni no-profit;
- Il 30% delle superfici destinate a servizi educativi, di intrattenimento, e culturali;
- Bilancio Zero per consumo di nuovo suolo, con 48.700 mq di nuova viabilità pedonale (45% delle aree di progetto) e 3,8 km di nuova viabilità ciclabile.



12  
unità  
abitative

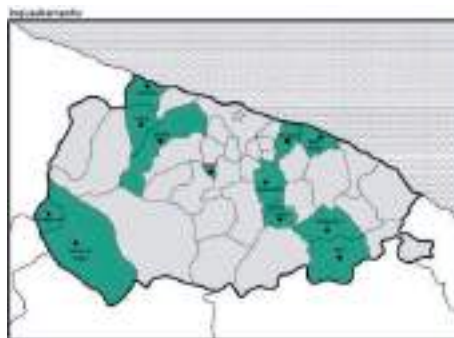


371.932  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## ABITARE IL TERRITORIO PERIURBANO



**204**  
unità  
abitative



**46.224**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



biomassa



classe energetica  
+5



Ente	Regione Campania
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	23°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,1333
<b>ID PINQuA</b>	306

La proposta della Regione Campania, *Abitare la Campania*, prevede la sperimentazione di tre differenti modalità dell'abitare sociale contemporaneo:

- *Abitare la città densa;*
- *Abitare il territorio periurbano;*
- *Riabitare le aree interne.*

Per quanto attiene *Abitare il territorio periurbano*; si è approfondito un ambito territoriale incluso all'interno del Masterplan per il Litorale Domitio, consistente in cinque siti localizzati nei comuni di Castel Volturno, Cellole, Mondragone e Sessa Aurunca. Questo intervento precede una diretta riqualificazione di 174 alloggi preesistenti e 34 nuove unità abitative. In questo caso, il tema dell'abitare sociale, oltre a innestarsi nelle strategie del citato Masterplan - tra le quali la presenza di un'estesa rete ciclabile che servirà direttamente le aree di progetto - approfondisce la relazione tra residenza e produzione agricola, secondo un rapporto biunivoco volto a: promuovere



lo sviluppo della filiera agro-alimentare, in particolare mediante il riuso di beni confiscati alla criminalità organizzata, integrando in nuovi "agrivillaggi" sia spazi produttivi che nuovi alloggi sociali; consentire un rapporto diretto tra produzione agricola e luoghi del commercio in ambito urbano, utilizzando a tal scopo aree incluse nei quartieri ACER; riproporre nei contesti residenziali pubblici, spazi aperti e paesaggi rurali, promuovendo la diffusione di orti sociali e altri servizi open-air.





## ALTA UMBRIA 2030 STRATEGIE DI RIGENERAZIONE

Ente	Regione Umbria
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	24°
<b>Punteggio ottenuto</b>	41,1036
<b>ID PINQuA</b>	407



39  
unità  
abitative



41.077  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



geotermico



classe energetica  
+5



La proposta è riferita all'ambito territoriale/urbano compreso tra i Comuni di Città di Castello, Citerna, San Giustino, Umbertide, Pietralunga, Montone e Gubbio, che coinvolge una popolazione di 106.230 abitanti. L'ambito è caratterizzato dalla presenza dell'infrastruttura verde e blu del Fiume Tevere, del Tracciato della Ex Ferrovia "Appennina" e dalla attuale Ferrovia Centrale Umbra. Tali infrastrutture ambientali costituiscono l'armatura territoriale di base per l'incremento dell'attrattività e della qualità dell'abitare nel contesto dell'Alta Umbria, oggetto di proposta

Si evidenziano nella proposta medesima di programma le sinergie attivabili grazie alla coerenza programmatica con le politiche sociali-economiche-territoriali di sviluppo sostenibile della Regione Umbria.

In particolare, il progetto riguarda i seguenti punti:

- Riqualficazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- Rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;
- Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- Rigenerazione di aree e spazi già costruiti, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione.



## PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA DELL'AREA EX SAIRO

Ente	Comune di Imperia
<b>Finanziamento</b>	€ 14.975.559,00
<b>Posizione graduatoria</b>	25°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,8824
<b>ID PINQuA</b>	57



26  
unità  
abitative



4.556  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



classe energetica  
+5



Il Comune di Imperia intende presentare un progetto di riqualificazione urbana e sociale che si porrà come obiettivo l'incremento della qualità dell'abitare mediante lo sviluppo di modelli innovativi di gestione e la rigenerazione dell'area dell'Ex stabilimento Sairo, in stato di abbandono e degrado da più di vent'anni. In base al progetto, verranno conservati solo l'edificio più alto e parte del corpo di fabbrica di due piani fuori terra prospiciente la futura Green Line. Il resto dei fabbricati verrà demolito, la volumetria recuperata sarà destinata a fini residenziali:

- Il piano interrato dell'edificio ospiterà associazioni per il tempo libero e per attività sportive/ricreative intergenerazionali che intendono combattere la solitudine degli anziani;

- Al piano terra saranno allestiti due distinti spazi attrezzati con accesso diretto al giardino esterno, destinati ad ospitare una ludoteca gestita da cooperative sociali e un circolo ricreativo diurno per anziani con fragilità gestito dal servizio civile;
- Al primo piano saranno realizzate aule polifunzionali gestite dai servizi sociali per attività di co-working, co-learning e alfabetizzazione digitale, nonché uno spazio espositivo polifunzionale attrezzato per laboratori intergenerazionali;
- Gli ultimi tre piani ospiteranno 12 residenze temporanee per giovani studenti bisognosi, che intendano passare brevi periodi al fine di sostenere corsi o partecipare ad attività sportive a livello agonistico.



## CO4 REGENERATION - PROPOSTA B

Ente	Città Metropolitana di Milano
<b>Finanziamento</b>	€ 14.999.505,00
<b>Posizione graduatoria</b>	26°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,8344
<b>ID PINQuA</b>	103

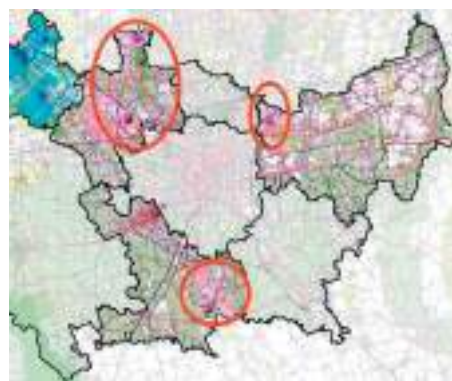
Il progetto *CO4 Regeneration* (*Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COMunità per la rigenerazione dei territori*) interessa una rete di cinque Comuni del territorio metropolitano distribuiti in tre diverse Zone omogenee "Adda Martesana" (Cologno), "Nord Ovest" (Baranzate, Rho e Solaro) e "Sud Ovest" (Pieve Emanuele). La proposta si muove lungo quattro linee di azione:

1. Recupero a fini sociali e di residenza (housing sociale) di immobili (aree ed edifici) localizzati in ambiti strategici del tessuto consolidato della città esistente;
2. Riqualficazione funzionale ed energetica di edifici residenziali esistenti per adattarli alle nuove esigenze di abitabilità e sostenibilità;
3. Dotazione di nuovi spazi pubblici verdi e pavimentati come luoghi di costruzione della comunità, con un design e un programma funzionale

inclusivo ed attento alle necessità di anziani e minori, supportati da nuove connessioni con la rete ciclo-pedonale;

4. Attivazione di spazi e funzioni di supporto dell'abitare collettivo e delle esigenze del vivere contemporaneo, con particolare attenzione alle forme di lavoro smart e alla necessità di conciliazione vita-lavoro.

Altri interventi sono più legati alla costruzione di spazi per la collettività. Sono esempi la riqualificazione di Piazza Luigi Cadorna a Solaro, in stretta relazione con l'edificio di social housing previsto, o gli orti collettivi progettati insieme all'ampliamento dell'edificio ERP a Baranzate. La riqualificazione dei parchi pubblici incrementa anche la quota di spazi verdi a supporto della residenza sociale e pubblica prevista negli interventi o negli ambiti di prossimità degli stessi.



**139**  
unità  
abitative



**115.578**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



biomassa



classe energetica  
+5





## VIVA: VIVERE VARESE



158  
unità  
abitative



18.647  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Varese
<b>Finanziamento</b>	€ 14.996.538,00
<b>Posizione graduatoria</b>	27°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,823
<b>ID PINQuA</b>	212

La proposta si compone di quattro interventi, tra loro legati e interconnessi, sia funzionalmente che geograficamente:

- Varese Social District (intervento 1);
- Intergenerazione urbana (intervento 2);
- Progetto di connessioni ciclopedonali e rinverdimento delle sezioni stradali (intervento 3);
- Creazione parco prospiciente all'alveo del torrente Vellone, oggetto di un intervento di rinaturalizzazione (intervento 4).

Varese Social District (intervento 1) e Intergenerazione urbana (intervento 2) sono i poli dell'abitare sociale, con declinazioni diverse a seconda delle specificità degli immobili e dei rioni. Il primo è dedicato al social housing orientato alle categorie deboli indicate dal Piano Casa e, segnatamente, giovani famiglie, giovani lavoratori, famiglie monoparentali o monoreddito o di grandi dimensioni,

persone anziane autosufficienti, persone straniere. Il secondo invece è nettamente focalizzato sull'offerta a basso costo per studenti universitari fuori sede.

Il parco sarà prospiciente all'alveo del torrente Vellone, oggetto di un importante intervento di rinaturalizzazione (intervento 4), e includerà anche dei terrazzamenti per la dispersione naturale delle acque del torrente nei casi di piena, che permetteranno di mettere in sicurezza anche l'abitato e le sponde a valle della città.

In Intergenerazione urbana è prevista la riorganizzazione dei piani terra con servizi di prossimità e di condivisione per gli abitanti e il ridisegno e l'apertura del parco di via Arconati alla comunità.

A rinforzare i legami dei due interventi di social housing tra loro e con l'intorno, un progetto di connessioni ciclopedonali e rinverdimento delle sezioni stradali (intervento 3).



## CONNETTERE PER RIGENERARE

Ente	Regione Marche
<b>Finanziamento</b>	€ 14.834.459,71
<b>Posizione graduatoria</b>	28°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,7886
<b>ID PINQuA</b>	344



32  
unità  
abitative



103.792  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

L'ambito di riferimento è quello di due Comuni della Regione Marche, Falconara Marittima e Senigallia, che si caratterizzano come territori ad alta tensione abitativa, e che trovano nell'asse ferroviario adriatico e nella Statale 16.

Interventi su Falconara Marittima:

- F.1 - Rifunionalizzazione Area Antonelli;
- F.2 - Valorizzazione delle aree esterne ex Squadra Rialzo;
- F.3 - Rifunionalizzazione dello scalo ferroviario a mare di Villanova;
- F.4 - Riqualficazione residenze sociali: l'intervento riguarda 9 alloggi sociali, siti in via Fiumesino e via Chiesa a Villanova, tutti di proprietà comunale.

Interventi per il Comune di Senigallia:

- S1 - Raccordo interventi RFI nell'ambito della Stazione

Ferroviaria: l'intervento prevede la riqualificazione dell'ambito della stazione ferroviaria in sinergia con gli interventi di RFI nell'ambito dell'Upgrading della Linea Adriatica;

- S2 - Riqualficazione del Nodo intermodale e pedonalizzazione lungomare;
- S4 - Realizzazione di un Intervento di sostegno per l'auto-recupero e alloggi ERAP in via Podesti;
- S5 - Creazione di Alloggi per anziani e spazi di socialità a Palazzo PIO IX;
- S6 - Realizzazione di interventi per la sicurezza urbana nel nodo della Stazione;
- S7 - Restauro di Palazzo Gherardi ed inserimento di funzioni di Ricerca e ospitalità.



solare



eolico



classe energetica  
+5



## LA CITTÀ CONTEMPORANEA OLTRE LE MURA E TRA LE RETI

Ente	Regione Marche
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	29°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,6815
<b>ID PINQuA</b>	435



**309**  
unità  
abitative



**69.272**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+5



Il progetto riguarda la parte di territorio compresa tra i comuni di Jesi, Castelbellino, Monte Roberto e Maiolati Spontini. Si tratta di una zona con una complessità di situazioni legate alla qualità dell'abitare, in relazione ai rischi ambientali ed alle interferenze con le grandi infrastrutture e le aree produttive dismesse in seguito alla crisi, da recuperare e destinare, senza consumo di suolo, alla residenza ed ai relativi servizi.

Di seguito il dettaglio degli interventi:

- JE 1 - Riqualificazione spazi pubblici quartiere San Giuseppe, Granita;
- JE 2 - Restauro e rifunzionalizzazione ex Cascamificio;
- JE 3 - Riqualificazione spazi pubblici Porta Valle - P.le San Savino;
- JE 4 - Recupero e rifunzionalizzazione del complesso San Martino;
- MS 1 - Demolizione e ricostruzione due edifici scolastici per alloggi e servizi;
- MS 2 - Recupero area industriale dismessa per alloggi sociali e spazi pubblici;
- CB 1 - Realizzazione area servizi intercomunale polifunzionale;
- MR 1 - Intervento di recupero edificio comunale per alloggi Pianello;
- MR 2 - Valorizzazione area Villa Salvati e attraversamento ciclopeditonale;
- IN 1 - Riqualificazione fermate ferroviarie di Pantiere e Castelbellino;
- IN 2 - Realizzazione nuova fermata ferroviaria di Moie S.Maria;
- IN 3 - Installazione servizi di bike sharing con mezzi elettrici- 6 stazioni;
- IN 4 - Percorso ciclopeditonale delle Ville e dei Vigneti tra Jesi e Pantiere.





## IL DIAMANTE DI BEGATO

Ente	Regione Liguria
<b>Finanziamento</b>	€ 14.999.985,83
<b>Posizione graduatoria</b>	30°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,5445
<b>ID PINQuA</b>	436



60  
unità  
abitative



16.841  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+5



L'area interessata dal progetto è "Begato 9" la cui storia inizia nel 1980 con la costruzione della Diga rossa (276 appartamenti) e pochi anni dopo la realizzazione della Diga Bianca (245 alloggi) più una serie di altri edifici, per un totale di circa 1600 alloggi ERS. Il progetto, considerato all'epoca all'avanguardia, si rivelò l'ennesima realizzazione di quel modello "funzionalista" che progettava e realizzava abitazioni "a basso costo" senza tenere conto delle necessità reali e quotidiane dei suoi abitanti e che relegava le persone in case-alveari e in quartieri-prigione.

Pertanto, il progetto genererà un contesto di rigenerazione dotato di standard urbanistica per la nuova edificazione, servizi pubblici e sportivi, luoghi di aggregazione di quartiere. Relativamente agli interventi edilizi, si

prevede la demolizione della Diga Rossa e parte della Diga Bianca (in attuazione) con ricostruzione in sito (senza consumo di nuovo suolo). Tale idea, fattibile tecnicamente, ha il vantaggio di risparmiare nel costo delle fondamenta, certamente sane e solide per reggere i 6 piani previsti dei nuovi edifici, dove ora sorgono circa 22 piani di altezza, e sulle opere di bonifica ambientale.

Sono previsti accorgimenti tecnologici bioclimatici, per ottenere un guadagno termico nel periodo invernale e ridurre il surriscaldamento nel periodo estivo. Considerato l'orientamento degli immobili, i pannelli fotovoltaici e solari saranno parte integrante del progetto, sia di nuova costruzione che di riqualificazione, in quanto si andranno a creare delle vere e proprie terrazze solari sulle coperture esposte a sud.



## GENERAZIONI URBANE

Ente	Città Metropolitana di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 14.939.922,54
<b>Posizione graduatoria</b>	31°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,5388
<b>ID PINQuA</b>	489



63

unità  
abitative



58.527

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

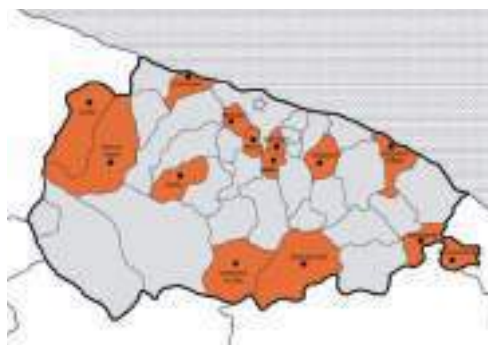
Il progetto risponde a specifici bisogni di sviluppo sostenibile con interventi diretti alla cura e al riequilibrio dei territori dei Comuni di Adelfia, Alberobello, Bitritto, Corato, Gioia del Colle, Giovinazzo, Locorotondo, Modugno, Polignano a Mare, Rutigliano, Ruvo di Puglia, Santeramo in Colle, Toritto.

Le aree di intervento si collocano ai margini urbani degli insediamenti a contatto con lo spazio agricolo e naturale periurbano, geograficamente distanti dalla città consolidata, in condizioni di isolamento e degrado. Sovente includono insediamenti interessati dal depauperamento delle risorse ambientali, con immobili sottoutilizzati o dismessi.

La proposta della Città metropolitana di Bari intende realizzare processi di riqualificazione, integrando il risanamento del costruito anche sotto il profilo energetico, la riorganizzazione dell'assetto urbanistico, l'aumento dei livelli di accessibilità ai servizi cittadini, la promozione

dell'occupazione e azioni di contrasto all'esclusione sociale. In particolare, si prevede:

- Rafforzamento dei servizi all'infanzia, contribuendo alla parità di genere e alla conciliazione dei tempi vita-lavoro, facilitando l'accesso delle donne all'occupazione;
- Misure per i giovani, con l'introduzione di percorsi per formazione, apprendistato, e sostegno all'auto-imprenditorialità;
- Recupero del patrimonio edilizio dimesso e abbandonato: 63 alloggi ERP di proprietà comunale e 675 alloggi e 44 locali commerciali di proprietà ARCA;
- Nuovi servizi di prossimità in un'area complessiva di 19.283 mq, grazie anche alla collaborazione di 18 associazioni no-profit;
- Bilancio Zero per consumo di nuovo suolo e riqualificazione dello spazio aperto.



solare



geotermico



classe energetica  
+5



## R.E.G.I.A. - RIGENERAZIONE ECOLOGICA GRANDI INTERVENTI AMBIENTALI

Ente	Comune di Reggio Calabria
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	32°
Punteggio ottenuto	40,4521
ID PINQuA	496

Il progetto - parte del *Masterplan unificato Reggio Centro Reggio Sud*, comprendente le circoscrizioni territoriali n.1 (Centro Storico), n.5 (Rione Ferrovieri, Stadio, Gebbione) e n.6 (Sbarre) - riguarda 2 dei 3 quartieri della circoscrizione n.5: il Rione Ferrovieri-Pescatori, interessato da un'eccessiva edificazione a danno del verde e delle colture un tempo presenti; e il quartiere Stadio, limitato ad ovest dal fascio binari (barriera all'affaccio all'ampia zona marittima), interessato dal ripetersi di fenomeni atmosferici avversi (che genera disagi e danni sempre maggiori), ma arricchito dalla presenza di impianti sportivi, che polarizzano l'area e costituiscono un potenziale di sviluppo di attività specifiche e correlate. Il progetto *R.E.G.I.A.*, comprende 3 ambiti d'intervento (Riqualificazione beni dismessi dalle ferrovie e acquisiti dal patrimonio comunale; Riqualificazione urbana degli spazi pubblici di quartiere con un grande intervento di tamponamento al clima; Riqualificazione e potenziamento infrastrutture viarie strategiche



e di accessibilità ai quartieri). È orientato alla rigenerazione dei quartieri, al miglioramento della qualità dell'abitare, per fronteggiare i fenomeni connessi ai cambiamenti climatici e al recupero delle aree dismesse, attraverso interventi che concentrino le risorse sugli spazi critici per ribaltare il problema in risorsa. L'intervento *Riqualificazione beni dismessi dalle ferrovie e acquisiti dal patrimonio comunale*, in particolare, prevede la riqualificazione del relitto ferroviario e la realizzazione di una struttura residenziale, con il compito di consentire ai cittadini il superamento dell'ostacolo rappresentato dal fascio binari e ricucire il nuovo Lungomare SUD all'abitato a monte.



20  
unità  
abitative



16.600  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+3





## GELA TRA ARTE, CULTURA E MARE



n/a  
unità  
abitative



677.424  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



Ente	Comune di Gela
<b>Finanziamento</b>	€ 14.996.205,63
<b>Posizione graduatoria</b>	33°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,4205
<b>ID PINQuA</b>	490

L'ambito territoriale del progetto comprende la fascia tra il centro storico e il mare, contraddistinta dalla presenza di aree a verde di notevole pregio ambientale, degradate a causa della mancanza di interventi strategici. La particolare forma a cavea naturale, la presenza ad est del quartiere "Rabbateddru", della villa comunale ad ovest ed il lungomare a sud conferiscono al sito una peculiarità unica le cui potenzialità sono ancora inesprese. L'area oggetto d'intervento conta una popolazione residente di 22.300 abitanti (30.89% della popolazione complessiva). Elenco sintetico degli interventi:

- Area Playground 3-14 anni, Dog Park attrezzata e Palazzo della cultura Ex Suore Maria Ausiliatriche;
- Miglioramento della sicurezza della mobilità;
- Riqualficazione Parco urbano Orto Pasqualello con viabilità pedonale ed elettrica;
- Charging Station.

Preliminarmente si procederà ad una sistemazione delle aree oggetto di intervento, attraverso la opere di bonifica ed eliminazione di eventuali barriere architettoniche.

All'interno delle aree è stata prevista la realizzazione di un impianto modulabile per il recupero delle acque meteoriche, una pavimentazione ecologica e drenante dei vialetti realizzata con pietre naturali o quarzi colorati e la realizzazione di un impianto di illuminazione artificiale mediante installazione di armature per arredo urbano LED 35W.

All'interno degli spazi a verde saranno altresì previsti elementi di arredo volti a diversificare l'offerta di servizi e creare momenti di aggregazione sociale. La riqualificazione dell'area ha previsto anche l'installazione di cestini per la raccolta differenziata e di servizi igienici.



## NUOVE CONNESSIONI VERDI URBANE



86  
unità  
abitative



229.778  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



Ente	Comune di Aprilia
<b>Finanziamento</b>	€ 14.904.605,32
<b>Posizione graduatoria</b>	34°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,2313
<b>ID PINQuA</b>	138

Il progetto prevede una ristrutturazione urbana volta alla riduzione delle disuguaglianze sociali e spaziali presenti e alla realizzazione di un asse verde urbano e verde su molteplici linee di intervento. In primo luogo, il progetto pone l'attenzione sull'ottimizzazione dell'utilizzo di aree di proprietà pubblica, in particolare la riqualificazione edilizia dell'area est (area in cui risiede il 20% degli abitanti del Comune) e degli spazi pubblici esistenti (chiesa, scuola, aree verdi), come anche la valorizzazione di beni culturali e paesaggistici. In particolare, si pone l'attenzione sull'acquisto di immobili privati in disuso da destinare a scopi sociali quali housing o centri ludico-didattici, al fine di non consumare nuovo suolo.



L'acquisizione di immobili (aree ed edifici) è funzionale alla strategia della riqualificazione delle aree urbanizzate e dei servizi pubblici esistenti.

Infine, è previsto il miglioramento dei collegamenti con il centro e con la stazione ferroviaria, in chiave ambientale e di sostenibilità.



## RIGENERAZIONE DELL'“EX GALATEO” NEL COMUNE DI LECCE

Ente	Regione Puglia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	35°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,1591
<b>ID PINQuA</b>	88



70  
unità  
abitative



23.300  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



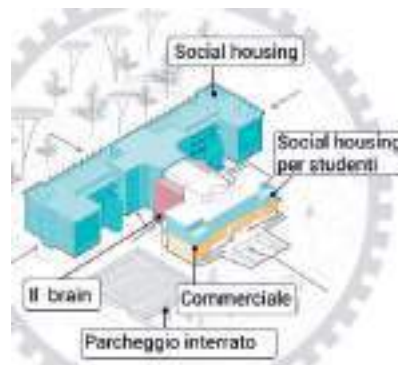
classe energetica  
+5



L'edificio denominato Galateo è una struttura ospedaliera costruita negli anni '30 e circondata da un ampio parco. È situato su di un'area estesa per circa 5 ettari. L'ospedale è rimasto in funzione fino agli anni '90, in seguito è stato posto in disuso e abbandonato, oggi l'area versa in condizione di degrado. L'intervento si è prefissato l'obiettivo di recuperare la funzionalità del parco, sino ad oggi chiuso e delimitato da un'alta recinzione, grazie ad una serie di interventi coordinati che riguarderanno anche il limitrofo quartiere Leuca. Infatti, il tessuto urbano dell'ambito presenta forti criticità urbane quali: edifici in stato di abbandono, deficit di spazi pubblici e servizi di prossimità, carenza di aree a verde pubblico. Le grandi dimensioni dell'edificio e del suo parco, la sua prossimità con aree ad alta densità abitativa e il suo essere posto lungo un asse di

collegamento con il centro storico della città, lo rendono un nodo strategico per una rigenerazione urbana. Pertanto, oltre al recupero dell'immobile e del parco limitrofo, la cui superficie sarà di 18.400 mq, è programmata la realizzazione delle infrastrutture necessarie per garantirne la piena fruibilità. Lo spazio potrà essere sfruttato per usi pubblici, quali il potenziale utilizzo come cinema all'aperto o come luogo privilegiato per incontri pubblici ed eventi.

Quanto all'edificio dell'ex Galateo, che è sottoposto a vincolo, la sua rifunzionalizzazione intende renderlo un riferimento territoriale per la città immerso in un grande parco. Il progetto prevede che una parte dell'edificio sia dedicata ad alloggi studenteschi, una seconda al social housing, infine che il piano terra ospiti un sistema di servizi e spazi pubblici aperti alla città.





## ABITARE DOPO LA PANDEMIA: LA CITTÀ NEL QUARTIERE

Ente	Comune di Modena
<b>Finanziamento</b>	€ 14.327.727,30
<b>Posizione graduatoria</b>	36°
<b>Punteggio ottenuto</b>	40,014
<b>ID PINQuA</b>	125

La proposta progettuale del Comune di Modena risponde all'obiettivo generale di riqualificare un'area Nord della città, che, pur trovandosi a poche centinaia di metri dal centro storico, si caratterizza come tessuto edilizio e caratteristiche socio-economiche dei residenti e della maggior parte delle attività insediate come "periferia" nel senso più comune del termine. I Principali interventi:

- Comparto "Nonantolana": Ed. A Realizzazione 26 alloggi + Ed. B-C Demolizione edifici esistenti e realizzazione n. 48 alloggi ERS;
- Riconnessione e potenziamento delle reti di mobilità sostenibile nell'area ferroviaria nord di Modena;
- Comparto "ex Consorzio Agrario": Ed. O-P (Realizzazione n. 30 alloggi ERS) + Ed. Q (Realizzazione n. 15 alloggi ERS) + Opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi pubblici, verde e arredi urbani, parcheggio silos multipiano);
- Parco XXII Aprile: Realizzazione di un Biomarket all'aperto + Riqualificazione area anfiteatro e percorsi adiacenti l'asse del lagocanale + Adeguamento illuminotecnico;
- Realizzazione di un impianto di videosorveglianza a servizio dell'area interessata dalla proposta;
- Comparto "ex Mercato Bestiame": Parco dell'Inclusività + Spazio al lavoro (Hub di scambio intermodale e piazza);
- Riqualificazione dell'immobile ex Stallini e sua trasformazione in nuova sede del Centro per l'impiego.



**119**  
unità  
abitative



**62.703**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## PROGETTO C.A.S.C.I.N.A.

Ente	Regione Toscana
<b>Finanziamento</b>	€ 14.928.392,00
<b>Posizione graduatoria</b>	37°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,9865
<b>ID PINQuA</b>	247



100  
unità  
abitative



25.033  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica

+4



La proposta progettuale C.A.S.C.I.N.A. prevede lo sviluppo di nuove forme di welfare per l'autonomia abitativa nella provincia di Pisa. Saranno ottenuti 15 appartamenti di edilizia sociale, ulteriori 10 appartamenti e 111 posti letto arredati in hostel sociali per emergenza abitativa. La nuova edificazione, in Via Modda, prevede la realizzazione di appartamenti e monolocali per assegnazione temporanea (10 appartamenti e 31 monolocali), avrà una copertura di pannelli fotovoltaici per autoconsumo e per l'immissione in rete.

Il Centro Servizi ospiterà una lavanderia a gettoni, un locale per la consegna e il ritiro della biancheria, e un centro di aggregazione. Si prevede la costruzione di un collegamento al PEEP di San Frediano rendendo fruibile il centro servizi al quartiere e di raggiungere gli impianti sportivi del Villaggio Santa Maria.

Un altro impianto per la condivisione dell'energia in comunità energetica

sarà quello di cogenerazione a gas che si andrà a realizzare nei locali caldaia dell'immobile di Via Tosco Romagnola n. 2421 che sarà ristrutturato. Palazzo Bulleri vedrà la realizzazione di 2 appartamenti oltre ad un ampliamento della biblioteca al primo piano per sale studio e sale di coworking.

Si realizzerà un negozio di vicinato nella ristrutturazione dell'immobile di Via Guelfi n. 54 dove saranno realizzati anche 24 posti letto in hostel sociale. Si andranno a realizzare 6 appartamenti recuperando spazi vuoti nei piani dismessi delle scuole comunali in classe A con particolare attenzione all'acustica. Si prevede anche la ristrutturazione di 9 appartamenti da destinare all'emergenza abitativa in fabbricati di proprietà comunale e già adibiti ad emergenza abitativa.

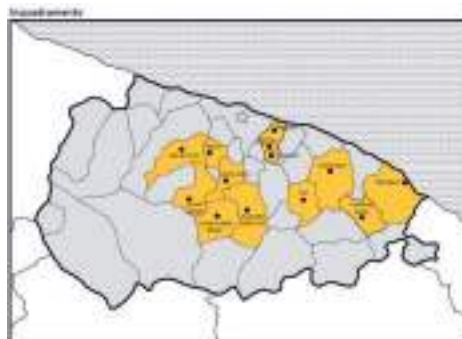


## ABITARE I BORGHI

Ente	Città Metropolitana di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 14.983.142,98
<b>Posizione graduatoria</b>	38°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,9743
<b>ID PINQuA</b>	481

La proposta *Abitare i borghi: luoghi dell'acqua e della cultura* della Città metropolitana di Bari mira al recupero funzionale e alla valorizzazione di borghi antichi situati in aree degradate dei Comuni di Acquaviva delle Fonti, Bitetto, Capurso, Cassano delle Murge, Castellana Grotte, Cellamare, Conversano, Grumo Appula, Monopoli, Palo del Colle, Sannicandro di Bari, Triggiano e Turi. I loro borghi meritano un'attenta azione di rivalutazione, in quanto depositari di un eccezionale patrimonio storico, culturale e identitario. In particolare:

- Restauro e recupero del patrimonio edilizio dismesso e abbandonato e riqualificazione dello spazio aperto applicando Criteri Ambientali Minimi (CAM);
- Recupero della risorsa idrica ed efficientamento energetico;
- Bilancio zero per il consumo di nuovo suolo;
- 22.249 mq di viabilità pedonale e 2,5 km di nuova viabilità ciclabile;
- Riduzione consumo di risorse materiche: approvvigionamento materico a distanza limitato del 50%;
- Incremento e recupero di edilizia residenziale pubblica: 53 alloggi ERP nei borghi antichi;
- Nuovi servizi di prossimità per un totale di 11.597 mq;
- 32 associazioni no-profit coinvolte in partenariati;
- Recupero e valorizzazione dei beni culturali e riuso al 100% di testimonianze architettoniche significative e identitarie;
- Accessibilità universale: eliminazione delle barriere architettoniche e itinerari di accoglienza per anziani, disabili, studenti, stranieri, bambini. Rete fisica e immateriale con dispositivi sottotraccia.



53  
unità  
abitative



48.488  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5





## PROGETTO AREA 3 - ISERNIA

Ente	Regione Molise
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	39°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,8348
<b>ID PINQuA</b>	463



n/a  
unità  
abitative



373.446  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Il progetto preventiva 53 interventi da realizzare nell'ambito denominato *Area 3 - Isernia*, che racchiude 52 comuni ricadenti nella provincia di Isernia, tutti ubicati nell'entroterra molisano. La specifica strategia di rigenerazione abitativa e insediativa è incentrata sulla riqualificazione e sul potenziamento di aree e spazi pubblici strategici e pertinenti agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale.

A tal fine, sono stati individuati e utilizzati dei modelli di coesione e inclusione sociale ispirati ai moderni concetti di "mixité funzionali", proponendo soluzioni urbane trasversali, integrate, accoglienti e di qualità. Inoltre, si pone particolare attenzione all'innovazione e alla

sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riguardo alla capacità di miglioramento dell'efficienza energetica attraverso l'impiego di tecnologie, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'impiego di materiali ecocompatibili, il recupero delle risorse idriche.

All'interno di ogni cd. "Area di incidenza", previa riqualificazione della stessa mediante la parziale bonifica e preparazione del terreno, è prevista la realizzazione di una serie di infrastrutture e servizi per la collettività, di seguito elencati:

- Pavimentazione drenante;
- Impianto di recupero acque meteoriche;
- Illuminazione artificiale LED;
- Elementi di arredo urbano (panchine, cestini, area svago);
- Area Mobilità sostenibile;
- Corsia ciclabile;
- Area Fitness Outdoor;
- Area Playground;
- Area "Dog Park";
- Area Stay Fit Over 60;
- Area Open Library.



solare



idrico



## PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA DEL BORGO DI MARINELLA DI SARZANA

Ente	Regione Liguria
<b>Finanziamento</b>	€ 14.986.096,00
<b>Posizione graduatoria</b>	40°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,8143
<b>ID PINQuA</b>	165


**44**

 unità  
abitative

**47.413**

 m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La frazione di Marinella si trova al margine della Liguria, al confine con la Toscana. È collocata a ridosso della spiaggia ed è composta da un nucleo ottocentesco, in condizione di forte degrado e abbandono, da un recente abitato costiero e da un litorale disordinato, fortemente sfruttato nel periodo estivo e costituisce la "periferia balneare" di Sarzana.

Il Progetto di rigenerazione urbana si articola in sette zone di intervento che riguardano il restauro e la densificazione degli edifici a uso ERS del borgo, nonché le opere di permeabilizzazione, pedonalizzazione e urbanizzazione del borgo, accessibilità ad Ovest, passeggiata costiera, il Civic Center e la riqualificazione della scuola di Marinella.

Si evidenzia l'insieme di interventi per incrementare il patrimonio ERS: è previsto il restauro di due fabbricati del borgo storico (29 alloggi ERS, per una superfi-

cie totale di 2.090 mq) con l'impiego di tecnologie a secco, impianto di riscaldamento/raffrescamento a pavimento, coibentazione dei serramenti ad alta protezione isolante e deumidificazione non invasiva del piano terra. Quest'ultimo sarà adibito a destinazioni non residenziali (attività commerciali di vicinato, servizi alla persona, pubblici esercizi, piccoli laboratori). Sono previsti pergolati dotati di pannelli fotovoltaici che consentiranno l'alimentazione di pompe di calore in grado di effettuare scambio termico direttamente con l'acqua di falda.

Gli interventi urbanistici si focalizzeranno sul nuovo accesso veicolare e parcheggi, la riqualificazione del litorale con percorsi ciclo-pedonali, il recupero della pineta con un nuovo parco da 30.000 mq e la riqualificazione di Via Kennedy e dell'accesso al Borgo da Via Brigade Partigiane.



solare



geotermico


 classe energetica  
+5

## AREA 1 - CAMPOBASSO

Ente	Regione Molise
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	41°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,7427
<b>ID PINQuA</b>	11

Il progetto prevede 54 interventi di rigenerazione abitativa da realizzare nell'ambito territoriale denominato Area 1 "Campobasso", che racchiude 53 comuni ricadenti nella provincia di Campobasso, tutti ubicati nell'entroterra molisano e "a cintura" con la città Capoluogo di Campobasso, fino al confine con il Parco Regionale del Matese.

La specifica strategia di rigenerazione abitativa e insediativa è incentrata sulla riqualificazione e sul potenziamento di aree e spazi pubblici strategici e pertinenti agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale. A tal fine, sono stati individuati e utilizzati dei modelli di coesione e inclusione sociale ispirati ai moderni concetti di "mixité funzionali", proponendo soluzioni urbane trasversali, integrate, accoglienti e di qualità. Inoltre, si pone particolare attenzione all'innovazione e alla sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riguardo alla capacità di miglioramento

dell'efficienza energetica attraverso l'impiego di tecnologie, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'impiego di materiali ecocompatibili, il recupero delle risorse idriche. All'interno di ogni cd. "Area di incidenza", previa riqualificazione della stessa mediante la parziale bonifica e preparazione del terreno, è prevista la realizzazione di una serie di infrastrutture e servizi per la collettività, di seguito elencati:

- Pavimentazione drenante;
- Impianto di recupero acque meteoriche;
- Illuminazione artificiale LED;
- Elementi di arredo urbano (panchine, cestini, area svago);
- Area Mobilità sostenibile;
- Corsia ciclabile;
- Area Fitness Outdoor;
- Area Playground;
- Area "Dog Park";
- Area Stay Fit Over 60;
- Area Open Library.



n/a  
unità  
abitative



345.577  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico





## INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA QUARTIERE SAN DONATO

Ente	Comune di Monza
<b>Finanziamento</b>	€ 13.161.301,19
<b>Posizione graduatoria</b>	42°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,7323
<b>ID PINQuA</b>	222



**180**  
unità  
abitative



**34.480**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+5

La proposta si pone l'obiettivo di qualificare l'area urbana di Via Bramante da Urbino nel quartiere San Donato a Monza, area da tempo edificata ma priva di standards qualitativi elevati.

- Recupero del patrimonio edilizio: Riquilificazione degli immobili presenti sull'area, per un totale di oltre 180 alloggi;
- Riquilificazione dell'area e del contesto: Potenziamento della viabilità dolce di quartiere, con riquilificazione dell'alzaia lungo il canale Villoresi, quale percorso alternativo alla viabilità carrabile del quartiere costituita dalla via Bramante da Urbino;
- Riquilificazione delle aree lungo il canale villoresi con sistemazione a verde e parco attrezzato lineare; Riquilificazione dell'area a Sud della Cascina Maino quale piazza e spazio di relazione del quartiere;
- Realizzazione presidio di socialità: Recupero della Cascina Maino quale centro per servizi di quartiere, finalizzati all'interazione territoriale. Il progetto implica la realizzazione dei seguenti interventi:
  - Riquilificazione dei percorsi di viabilità dolce e riquilificazione delle aree esterne pubbliche del comparto;
  - Recupero della Cascina Maino con trasformazione della destinazione d'uso a servizi per l'interazione territoriale;
  - Realizzazione di un nuovo fabbricato in classe A+ per 28 alloggi ALER;
  - Ristrutturazione ed efficientamento energetico di un fabbricato da 56 alloggi.



## RI-ABITARE LA CITTÀ VECCHIA DI TARANTO

Ente	Comune di Taranto
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	43°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,6366
<b>ID PINQuA</b>	361



95  
unità  
abitative



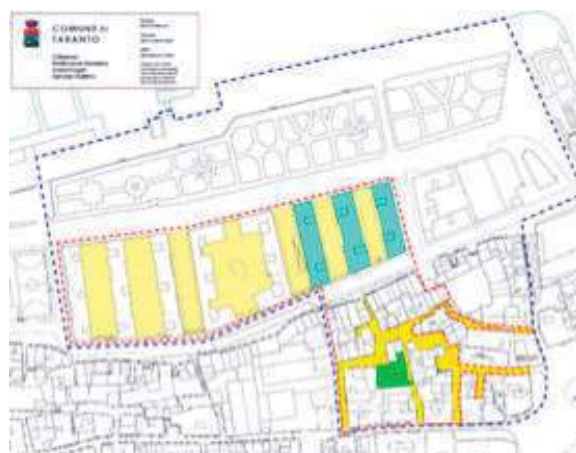
8.041  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto riguarda il quadrante orientale del centro storico della Città di Taranto, caratterizzato da un elevato disagio abitativo e socioeconomico, aggravato dalla vetustà degli immobili, fra cui anche quelli di ERP. Ampie porzioni di quest'area risultano oggi disabitate, lo scopo del piano è quello di ripopolare la zona, recuperando immobili degradati o in stato di abbandono e diversificando funzioni e attività.

L'ambito di intervento comprende il "Compendio ARCA JONICA", di cui fanno parte otto Edifici di ERP lungo la Via Garibaldi, nonché un "Compendio Storico", posto alle spalle del Compendio ARCA e identificato da edifici disabitati, fatiscenti ed in precarie condizioni statiche. Rispetto al Compendio storico gli obiettivi includono il restauro del Palazzo comunale in Largo Calò, il recupero di

edifici contigui di proprietà comunale in partenariato pubblico-privato, nonché la riqualificazione del sistema delle strade, vicoli e piazzette circostanti.

Per quanto riguarda il Compendio ARCA Jonica, gli interventi si concentrano sulle corti pubbliche, ora utilizzate come parcheggi, attraverso la demolizione dei muri di delimitazione, affinché siano resi permeabili gli spazi tra gli edifici ARCA (ex cortili) che saranno trasformati in aree aperte di passaggio. Saranno, inoltre, effettuati interventi sui complessi edilizi ERP volti al consolidamento statico degli stessi (rimozione delle parti pericolanti, nuovo impianto idrico) e al loro efficientamento energetico (cappotto esterno, sostituzione infissi esterni, impianto a pompa di calore, pannelli fotovoltaici in copertura).



solare



idrico



classe energetica  
+5



## CUNEO LABORATORIO SOCIALE

<b>Ente</b>	<b>Comune di Cuneo</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 11.100.000,50
<b>Posizione graduatoria</b>	44°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,5739
<b>ID PINQuA</b>	102

Il perno progettuale della proposta, individuata con il titolo *Cuneo laboratorio sociale* è rappresentato dall'intervento di demolizione e ricostruzione parziale del fabbricato dell'Ex-Onpi, in cui parte del fabbricato sarà sostituita da un nuovo complesso di residenze sociali innovative ed attrattive per un mix sociale e generazionale.

Il nuovo edificio ospiterà infatti residenze per studenti, anziani autosufficienti, disabili e famiglie fragili (41 unità abitative con terrazze interconnesse, oltre alla copertura superiore da adibire a orti condivisi, aree sport ed aree relax). Il fabbricato è situato nella frazione di Borgo San Giuseppe all'interno di un parco di circa 20.000 mq e originariamente ospitava una RSA e ad oggi risulta in gran parte inutilizzato.

Il nuovo complesso residenziale entrerà in sinergia con altri due interventi: il Co-living intergenerazionale di Via Busca



ospiterà anziani e studenti in un'area del centro città, in stretta connessione con l'Università; il casotto del centro Mistal si trasformerà in un rinnovato spazio dedicato alle persone con disabilità, in cui potranno trovare servizi educativi e per il tempo libero (vedrà opere di rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico, oltre alla creazione di un laboratorio di pittura e di un'area adibita a palestra). Infine, la proposta si completa con una serie di interventi di connessione fisica e digitale, per assicurare il miglioramento dello spazio pubblico e dell'accessibilità delle aree di progetto.



**57**  
unità  
abitative



**18.692**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



geotermico



classe energetica  
**+5**





## [R.I.U./SO] RIGENERAZIONE INTEGRATA URBANA/SONDRIO

Ente	Comune di Sondrio
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	45°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,3956
<b>ID PINQuA</b>	260

La proposta, riguardante il Comune di Sondrio, si sviluppa su un'operazione di ristrutturazione urbanistica che contempla la conservazione e il recupero di due fabbricati esistenti, che verranno ristrutturati e la realizzazione, mediante demolizione e ricostruzione, di un sistema di corpi edilizi a prevalente destinazione residenziale. Gli interventi previsti sono:

- La realizzazione di una palazzina per ospitare i servizi socioassistenziali dedicati alle fasce più deboli della popolazione (edificio A): la palazzina accoglierà il nuovo Ostello condiviso per l'accoglienza, con dotazione raddoppiata di posti letto rispetto all'attuale, oltre ai relativi spazi e uffici/servizi per le associazioni che, in convenzione con il Comune, gestiscono e gestiranno il servizio;
- L'insediamento di un nuovo Centro Polifunzionale Disabilità (edificio B) dedicato all'autismo e, più in generale, ai disturbi pervasivi dello sviluppo;
- La prima realizzazione a Sondrio di un intero grande comparto di edilizia sociale;
- La definizione di un sistema di spazi pubblici e aree verdi in prossimità dell'edificio residenziale che si protende verso i margini sud della città verso il corso dell'Adda e il Sentiero Valtellina;
- La realizzazione di un sovrappasso ciclopedonale nell'estremità nord-orientale dell'ambito, che consentirà un collegamento leggero con il centro determinando una migliore integrazione urbana.



47  
unità  
abitative



12.381  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## PINQUA - MONTEROTONDO

<b>Ente</b>	<b>Città Metropolitana di Roma</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.794.316,60
<b>Posizione graduatoria</b>	46°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,3579
<b>ID PINQuA</b>	493



**255**  
unità  
abitative



**50.820**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica



Gli interventi sugli immobili ATER prevedono:

- La riqualificazione energetica, architettonica e impiantistica degli alloggi (involucro edilizio) e la messa a sistema degli immobili con gli spazi esterni prospicienti, al fine di connettere le palazzine con l'intero isolato (rigenerazione urbana);
- La riqualificazione energetica e sismica, l'attivazione del co-housing e il riuso di spazi abbandonati con destinazione ad attività ludico-ricreative.

Il progetto prevede la creazione di un importante sovrappasso ferroviario: un cavalcavia pedonale o ciclopeditone sui binari della Ferrovia Roma-Orte allo scopo di connettere due importanti porzioni di territorio: il polo residenziale commerciale e amministrativo del Green Village e il quartiere residenziale del Piano di Zona "La Costa" già sede del Distretto

sanitario di Monterotondo.

Inoltre, lungo i binari ferroviari verranno riqualificate alcune aree abbandonate o comunque prive di qualità urbana, per creare percorsi e nuove connessioni tra le diverse zone del quartiere. È prevista la rifunzionalizzazione a percorso ciclo-pedonale di un antico binario ferroviario e la creazione di un parco archeologico con i ritrovamenti dell'antica Via Salaria. Il progetto include anche il completamento dell'edificio da adibire a centro di servizi delle imprese localizzate in Zona Produttiva. È stato redatto il progetto esecutivo per il completamento dei lavori e l'immobile è destinato a supportare i Centri di Ricerca di livello Europeo con sede a Monterotondo. Sarà riservata una zona adibita ad alloggi per i ricercatori e una sala Auditorium per Eventi e Convegni organizzati dagli Istituti di Ricerca presenti nella zona produttiva di Monterotondo Scalo.



## PONTE SAN GIOVANNI DA PERIFERIA A CITTÀ

Ente	Comune di Perugia
<b>Finanziamento</b>	€ 14.848.772,71
<b>Posizione graduatoria</b>	47°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,1548
<b>ID PINQuA</b>	429



**148**  
unità  
abitative



**29.766**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+3



L'ambito della proposta riguarda l'abitato residenziale di Ponte San Giovanni compreso tra la linea ferroviaria a nord e a ovest, la SS E45 a sud ed il Tevere ad est. È prevista la riqualificazione e rigenerazione del consistente patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblica - ERS, attraverso i seguenti interventi:

- Intervento 1. Recupero degli alloggi comunali;
- Intervento 2a. Complesso Ater di via Cestellini - Recupero e Riqualificazione energetica;
- Intervento 2b. Complesso Ater di via Monacchia - Recupero e Riqualificazione energetica, interventi sui Beni Comuni;
- Intervento 3. Centro Vita Associativa (CVA);
- Intervento 4. Asse delle centralità. Nuova piazza, percorso pedonale di via Cestellini; nuova sistemazione parcheggio palazzetto sport;
- Intervento 5. Scuola primaria Mazzini - Recupero, efficientamento energetico, ampliamento refettorio;
- Intervento 6. Nuovo centro civico - Installazione pannelli fotovoltaici in copertura;
- Intervento 7. Riqualificazione e valorizzazione delle aree verdi.

Per quanto riguarda gli interventi sulla mobilità sostenibile sono previsti:

- Intervento 8. Piste ciclopedonali;
- Intervento 9. Accessibilità alla stazione ferroviaria (dall'asse di Via Cestellini);
- Intervento 10. Ipogeo dei Volumni e necropoli del Palazzone. Valorizzazione del sito archeologico anche con interventi di miglioramento della accessibilità. Interventi diffusi per la sicurezza;
- Intervento 11. Pubblica illuminazione;
- Intervento 12. Sistemi di videosorveglianza.





## PISA.THIS (TOLERANCE, HOSPITALITY, INCLUSION E SUSTAINABILITY)

Ente	Comune di Pisa
<b>Finanziamento</b>	€ 14.997.999,00
<b>Posizione graduatoria</b>	48°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,0903
<b>ID PINQuA</b>	450



**538**  
unità  
abitative



**26.019**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



classe energetica  
+5



Il progetto PISA.THIS, sviluppato nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare, si colloca in un'area periurbana ubicata a nord est della città di Pisa a confine con il Comune di San Giuliano terme.

Gli interventi che verranno realizzati sono i seguenti:

- Realizzazione di due passerelle o sovrappassi ciclopeditoni in via Cisanello servite da scale di emergenza e ascensori di almeno 2,40 metri in lunghezza ma senza rampe di accesso;
- Interventi di urbanizzazione secondaria;
- Inserimento di circa 40 orti di 50 mq ciascuno. Sono stati inseriti in progetto un WC, alcune attrezzature e ripostigli, una piccola pala eolica e alcune paline di illuminazione;
- Da prevedersi il recupero del fabbricato storico sito in via Giuseppe Garibaldi, confinante con l'istituto I.P.S.A.R. G. Matteotti, per l'interesse di trovare un ambiente unico a dispo-



sizione della popolazione residente e delle associazioni che privilegino lo spirito del concept di progetto;

- Edifici di Edilizia residenziale Pubblica dell'APES, necessitano di essere completamente avvolti da cure architettoniche e ingegneristiche. La proposta progettuale comprende la totalità degli interventi di miglioramento sismico o, quando possibile, di adeguamento energetico e di accessibilità.

Gli interventi di riqualificazione energetica tendono al raggiungimento della classe A (da 1 a 4 a seconda dell'edificio).



## CO4 REGENERATION - PROPOSTA A

<b>Ente</b>	<b>Città Metropolitana di Milano</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	49°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,0684
<b>ID PINQuA</b>	101

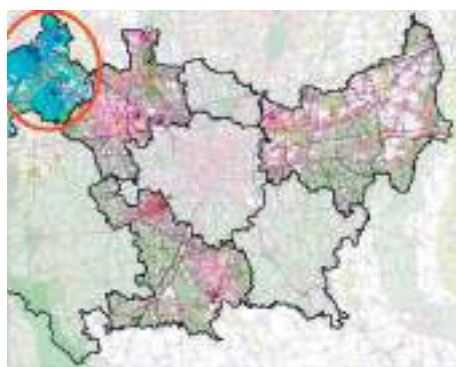
Il progetto *CO4 Regeneration (Collaborare tra generazioni, COabitare nei quartieri metropolitani, COstruire COmunità per la rigenerazione dei territori)* interessa una rete di tre comuni del territorio metropolitano (Legnano, Parabiago e Rescaldina) ricompresi nella Zona omogenea "Alto Milanese". La proposta si muove lungo 3 linee di azione:

1. Recupero a fini sociali e abitativi di immobili (aree ed edifici) di rilevanza storica;
2. Dotazione di nuove quote di residenza pubblica e sociale in un'ottica di innovazione del processo e del prodotto, attenta alle categorie più fragili;
3. Attivazione di un progetto sociale cooperativo, anche ai fini sociali, culturali e medico-assistenziali.

La proposta prevede la costruzione di una serie di servizi di vario tipo che dovranno supportare il tessuto residenziale esistente, permettendo al contempo

il recupero di spazi abitativi ben serviti e localizzati strategicamente all'interno dei comuni interessati, da destinare alle categorie più fragili ed alle popolazioni meno avvantaggiate per soddisfarne il fabbisogno abitativo. Esempio di questo tipo di interventi è la rifunzionalizzazione dell'Edificio Ponte - Comparto ex Rede di Parabiago.

Inoltre, l'installazione di sistemi tecnologici di avanguardia basati sul telemonitoraggio in strutture come la Casa del Balilla e nell'Edificio SAP di via Brisa, consentiranno di rilevare a distanza i parametri vitali e ambientali in modo continuativo e in tempo reale, garantendo un quadro ben delineato per una immediata e mirata assistenza socio-assistenziale, contribuendo ad assicurare un supporto all'attività di prevenzione e di gestione del servizio alla parte più fragile della popolazione, potendo servire in futuro una platea allargata di utenti.



**42**  
unità  
abitative



**16.678**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



biomassa



classe energetica  
**+5**



## ESTE - UNA MIGLIORE QUALITÀ DELL'ABITARE

Ente	Regione Veneto
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	50°
<b>Punteggio ottenuto</b>	39,0009
<b>ID PINQuA</b>	358



**301**  
unità  
abitative



**10.530**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

L'Amministrazione Pubblica intende rispondere alle esigenze di miglioramento della cittadinanza di Este, attraverso alcuni interventi su alcuni fabbricati residenziali ERP, su tre immobili di proprietà pubblica, e su alcuni spazi aperti per rendere Este una città "smart". Sono inclusi anche due interventi realizzati da soggetti privati che riconvertiranno due grandi aree dismesse in spazi di edilizia abitativa e realizzeranno nuove piste ciclabili riqualificando le vie pubbliche. Tra i numerosi interventi, in particolare, si prevede la riqualificazione di:

- Un plesso scolastico dismesso in frazione "Prà", per la realizzazione e l'efficientamento di alloggi ERP (8 unità abitative);
- Un plesso scolastico dismesso in frazione "Schiavonia", per la realizzazione e l'efficientamento di alloggi ERP (10 unità abitative);
- 48 unità abitative di alloggi ERP sfitti, dislocati nel territorio comunale;
- 12 fabbricati ERP (81 alloggi) con manutenzione straordinaria delle parti comuni e abbattimento delle barriere architettoniche;
- Un fabbricato ubicato in quartiere "Pilastro", destinato a campus delle associazioni socio culturali e un'area destinata ad urbanizzazioni secondarie per la realizzazione di uno spazio verde pubblico;
- "Piazza Teatro" (ex palazzetto dello sport) per la realizzazione di un centro culturale multidisciplinare, con archivio multimediale della città urbana, sala convegni ed esposizioni, sale studio e giardino della lettura collegati alla vicina biblioteca civica.



solare



classe energetica  
+5





## ABITARE LA VALLE DEL SERCHIO

<b>Ente</b>	<b>Regione Toscana</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.943.109,22
<b>Posizione graduatoria</b>	51°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,8724
<b>ID PINQuA</b>	47

La proposta progettuale *Abitare la Valle del Serchio* scaturisce dall'incontro dell'Unione dei Comuni Garfagnana e dell'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio per creare un'opportunità di rilancio di questo vasto territorio. È articolata in funzione dei temi che caratterizzano ogni intervento: Cohousing; Cohousing di paese; Beni culturali, paesaggistici e ambientali; Rigenerazione urbana; Energia; Servizi; Spazi aperti. Nella tematica Cohousing, sono previsti sei progetti dedicati alla creazione di 23 nuovi alloggi, corrispondenti a una superficie complessiva residenziale di 1.958,43 mq. Altri dodici interventi sono incentrati sulla realizzazione di "Cohousing di paese", con il raggiungimento di obiettivi fondamentali come la tutela della qualità della vita dei residenti, l'incremento dei servizi offerti alla persona

e alla famiglia, l'implementazione delle dotazioni territoriali e dei servizi di prossimità secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile. Per la tematica Beni culturali, paesaggistici e ambientali, i sette interventi previsti riguardano immobili ed aree di pregio dal punto di vista architettonico, culturale e paesaggistico. A questi si aggiungono tredici progetti di rigenerazione urbana, finalizzati ad una riqualificazione urbana dei borghi, quanto più completa possibile e durevole. Infine, nella tematica Energia, rimane un ultimo intervento che consiste in un progetto di efficientamento energetico di un edificio esistente di alloggi ERP, con realizzazione di una piccola centrale a biomassa e di un impianto di teleriscaldamento a biomasse per servire un complesso di dodici appartamenti.



35  
unità  
abitative



56.488  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



classe energetica  
+2



## ABITARE LA CITTÀ DENSA, IL NUOVO QUARTIERE SAN GAETANO NELLA PERIFERIA NORD DI NAPOLI



152  
unità  
abitative



12.677  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



classe energetica  
+5



Ente	Regione Campania
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	52°
Punteggio ottenuto	38,8593
ID PINQuA	275

La proposta complessiva della Regione Campania, *Abitare la Campania*, prevede la sperimentazione di tre differenti modalità dell'abitare sociale contemporaneo:

- *Abitare la città densa;*
- *Abitare il territorio periurbano;*
- *Riabitare le aree interne.*

Per *Abitare la città densa* è stato scelto come caso di studio, il quartiere *San Gaetano*, localizzato nella periferia settentrionale della Città di Napoli.

L'intervento, che riguarda in modo diretto 152 alloggi, rappresenta il progetto pilota che potrebbe innescare una riqualificazione dell'intero quartiere: sia degli edifici, dove potrebbero essere iterati gli interventi di efficientamento e riconversione energetica, sia a livello urbano, con un progressivo ridisegno degli spazi aperti e un incremento di superfici e attrezzature pubbliche.

Il progetto opera su tre livelli: inse-



diativo, mediante la riqualificazione dell'infrastruttura residenziale; ambientale, con la rinaturalizzazione dello spazio aperto e la sua connessione ecologica con le vicine aree del bosco; sociale, perseguita mediante il miglioramento dell'accessibilità, l'immissione di nuove funzioni non residenziali, la produzione "collettiva" di energia da fonti rinnovabili.



## RIABITARE LE AREE INTERNE - UN MODELLO DI ACCOGLIENZA E DI COMUNITÀ PER UNA NUOVA QUALITÀ DELL'ABITARE

<b>Ente</b>	<b>Regione Campania</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	53°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,7742
<b>ID PINQuA</b>	433



121  
unità  
abitative



47.322  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+4



All'interno della proposta complessiva della Regione Campania, *Abitare la Campania*, il progetto Riabitare le aree interne riguarda:

- *Abitare la città densa;*
- *Abitare il territorio periurbano;*
- *Riabitare le aree interne.*

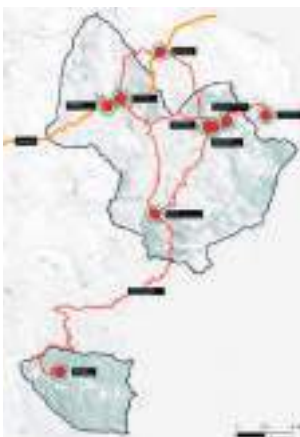
Per il progetto *Riabitare le aree interne*, relativo ad alcune aree situate nei comuni di Aquilonia, Calitri e Laviano, selezionate in base a due ragioni fondamentali:

- Perché la Strategia Nazionale Aree interne è qui in fase avanzata di implementazione (Progetto Pilota Alta Irpinia);
- Perché essi godranno di un'ottima accessibilità, vista la loro prossimità alla costruenda stazione "Hirpinia" della linea dell'Alta velocità/Alta Capacità Napoli-Bari.

Inoltre, l'area presenta un interessante mix di caratteristiche tipiche della marginalità dei territori

dell'osso del Paese: la presenza di un borgo di origine storica - Carbonara di Aquilonia - completamente abbandonato dopo il terremoto del 1930 (per la quasi totalità di proprietà pubblica); il sottoutilizzo di aree e manufatti posti sia in ambito urbano consolidato che in aree di frangia, connotate da insediamenti di edilizia residenziale, anche pubblica, scarsamente attrattive, di bassa qualità edilizia e ambientale. La proposta prevede: la riattivazione del borgo, con 15 nuovi alloggi sociali, 7 di autocostruzione e un nucleo di servizi estesi all'intero comprensorio; il

recupero di 99 alloggi di edilizia residenziale pubblica situata in insediamenti preesistenti, presso Aquilonia, Laviano e Calitri; l'istituzione di una "metro-rurale" costituita da navette elettriche su gomma di connessione tra paesi contermini e con la futura stazione ferroviaria.





## MOVE IN SAN SIRO - MUOVERE GLI IMMOBILI, INTEGRARE I SERVIZI

Ente	Comune di Milano
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	54°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,637
<b>ID PINQuA</b>	363



151  
unità  
abitative



40.372  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La proposta intende tramutare uno dei più consistenti problemi del quartiere San Siro - case vuote e sottoutilizzate, spazi ai piani terra abbandonati, spazio pubblico sovradimensionato e di scarsa qualità - in una risorsa per politiche abitative innovative, capaci di rispondere ai molteplici bisogni emergenti. L'obiettivo è quello di attuare forme di housing sociale in combinazione con il Servizio Abitativo Pubblico con la realizzazione di:

- Un "Hub della residenza temporanea", mediante la destinazione a funzione abitativa e servizi dell'edificio di via Newton (attualmente sede di uffici dell'Aler Uog 2 Milano);
- Un "Mini Hub dell'Abitare" con un programma specifico dedicato alla fragilità sociale in una porzione dell'edificio di via Paravia 91;

- Un sistema di unità abitative diffuse, individuate tra quelle presenti nel quartiere ERP e attualmente non utilizzate, da destinare ad un servizio abitativo specializzato nel facilitare i percorsi di uscita dal SAP di quei nuclei familiari che ne hanno la possibilità e che hanno bisogno di un accompagnamento verso altre soluzioni abitative in affitto accessibile.

Il progetto adotterà principi architettonici di sostenibilità ambientale, flessibilità e accessibilità generando spazi inclusivi. Insieme agli interventi sul patrimonio abitativo è prevista la riqualificazione dello spazio urbano immediatamente all'intorno per favorire la permeabilità del "quadrilatero ERP" e la connessione con il tessuto urbano circostante.



solare



classe energetica  
+5



## CUCITURE URBANE

Ente	Comune di Viterbo
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	55°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,580
<b>ID PINQuA</b>	532

La proposta contempla una serie di interventi di riqualificazione e rigenerazione per ambiti semiperiferici di Viterbo (quartieri del Carmine e del Pilastro), in cui si annoverano situazioni di disagio abitativo e socioeconomico. La progettazione, dedicata al retrofitting degli immobili destinati all'emergenza abitativa e alla residenza sociale, consente il ridisegno complessivo dei prospetti degli edifici, contribuendo ad una sostanziale modificazione dell'apprezzabilità della città. È stata prevista, oltre alla riqualificazione e alla riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, anche la rifunzionalizzazione degli spazi, una migliore accessibilità e strumenti di inclusione sociale e welfare urbano. Il *masterplan* del centro storico, come redatto dal Dipartimento di Architettura e Progetto dell'Università "Sapienza" di Roma, ha indicato come obiettivo da perseguire la realizzazione di un percorso ciclopedonale lungo le mura di Viterbo. L'amministrazione ha considerato ne-



cessaria e opportuna la presentazione di un ragionamento di valorizzazione dell'ambito delle mura storiche della città, che diventano in questo caso occasione progettuale per la realizzazione di una mobilità alternativa e di tipo sostenibile, oltre a determinare opportunità di interventi puntuali, atti alla riqualificazione degli spazi intra/extra moenia. Inoltre, gli interventi sulle mura della città riguarderanno anche una pavimentazione ampia e continua, adeguate attrezzature di sosta, una razionalizzazione del sistema di vegetazione e il miglioramento dell'illuminazione artistica.



91  
unità  
abitative



86.315  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## SOCIAL HOUSING, VERDE, CONDIVISIONE E CULTURA

Ente	Comune di Varese
<b>Finanziamento</b>	€ 14.674.132,65
<b>Posizione graduatoria</b>	56°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,532
<b>ID PINQuA</b>	267



53  
unità  
abitative



66.069  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La proposta del Comune di Varese riguarda un intervento diffuso sulla qualità dell'abitare nella proprietà comunale del comparto storico di Villa Baragiola e relativo parco. Situata in via Caracciolo 46 nel rione di Masnago, l'area ha una estensione di 66.000 mq e comprende, oltre al parco, numerosi edifici, di cui diversi non più occupati, che richiedono interventi di recupero. Sono previsti i seguenti interventi:

- Nuovo complesso ad uso abitativo con diverse tipologie di alloggi: abitazioni ottimizzate per anziani in co-housing innovativo, con spazi dedicati a cura e socialità; abitazioni, anche temporanee, per giovani coppie; abitazioni per artisti ove poter manifestare le proprie idee e proposte lavorando ed abitando i medesimi spazi; abitazioni in social housing con servizi comuni;

- Recupero di sette alloggi in altre aree della città da destinare ad appartamenti protetti o di emergenza per problematiche familiari acute;
- Museo Tattile, Spazio Museale (nuovo Centro Internazionale di Fotografia), bookshop e caffetteria, spazio espositivo e per workshop, spazio comune per servizi alle abitazioni;
- Orto biologico, frutteto, giardino botanico e percorso sensoriale;
- Spazi interni per laboratori al chiuso e spazi esterni inseriti nella cornice del parco di Villa Baragiola per installazioni artistiche, allestimenti ed eventi culturali.

La presente proposta, pertanto, ha ricadute positive in termini di offerta di servizi non solo verso il rione di Masnago, ma anche per tutta la città di Varese e comuni limitrofi.





## PROGETTO AREA 2 - TERMOLI

Ente	Regione Molise
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	57°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,4746
<b>ID PINQuA</b>	462

Il progetto prevede 39 interventi di rigenerazione abitativa e insediativa da realizzare nell'ambito territoriale denominato *Area 2 - Termoli*, che racchiude 31 comuni ricadenti nella provincia di Campobasso e ricomprende un paesaggio variegato, formato da spiagge sabbiose, vallate dell'entroterra con corsi d'acqua e bacini idrici, nonché da altitudini di circa 700 m.

La specifica strategia di rigenerazione abitativa e insediativa è incentrata sulla riqualificazione e sul potenziamento di aree e spazi pubblici strategici e pertinenti agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale. A tal fine, sono stati individuati e utilizzati dei modelli di coesione e inclusione sociale ispirati ai moderni concetti di "mixità funzionali", proponendo soluzioni urbane trasversali, integrate, accoglienti e di qualità. Inoltre, si pone particolare attenzione alla sostenibilità ambientale degli interventi per il miglioramento dell'efficienza energe-

tica, attraverso l'impiego di tecnologie, l'utilizzo di fonti rinnovabili, l'impiego di materiali ecocompatibili ed il recupero delle risorse idriche.

All'interno di ogni cd. "Area di incidenza", previa riqualificazione della stessa attraverso la parziale bonifica e preparazione del terreno, è prevista la realizzazione di una serie di infrastrutture e servizi per la collettività, di seguito elencati:

- Pavimentazione drenante;
- Impianto di recupero delle acque meteoriche;
- Illuminazione artificiale LED;
- Elementi di arredo urbano (panchine, cestini, area svago);
- Area Mobilità Sostenibile;
- Corsia ciclabile;
- Area Fitness Outdoor;
- Area Playground;
- Area "Dog Park";
- Area Stay Fit Over 60;
- Area Open Library.



n/a  
unità  
abitative



226.823  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



## ABITARE IN QUALITÀ



n/a  
unità  
abitative



165.703  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



Ente	Comune di Gela
<b>Finanziamento</b>	€ 14.996.193,58
<b>Posizione graduatoria</b>	58°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,4702
<b>ID PINQuA</b>	485

Il progetto prevede interventi di riqualificazione di aree e manufatti edilizi esistenti e soggetti a forte degrado. L'ambito territoriale comprende i quartieri di Carrubazza, Settefarine e Villaggio Aldisio, partendo dalla linea ferrata a nord della città fino all'area della vecchia stazione ferroviaria (625.435 mq). La strategia di rigenerazione è caratterizzata dai seguenti pilastri:

- Riqualificazione e potenziamento di aree e spazi pertinenziali agli immobili destinati ad edilizia residenziale sociale;
- Rifunzionalizzazione e rigenerazione di aree e spazi pubblici;
- Individuazione e utilizzo di modelli di coesione e inclusione sociale.

Si intende porre particolare attenzione alla sostenibilità ambientale degli interventi e all'efficienza energetica attraverso l'impiego di fonti rinnovabili, materiali ecocompatibili e il recupero delle risorse idriche.

È stata prevista la realizzazione di un mix di interventi strutturali:

1. Area Playground 3-14 anni, Dog Park attrezzata e Stay Fit per Anziani (via Respighi);



2. Miglioramento della sicurezza della mobilità nel cavalciferrovia di Settefarine;
3. Rifunzionalizzazione dell'ex mercato ortofrutticolo
4. Riqualificazione dell'ex scalo ferroviario;
5. Riqualificazione di via Pozzillo, via Falcone e via Venezia;
6. Pista ciclabile e charging station;
7. Riqualificazione dell'area sportiva.

Riguardo al punto 4, l'area registra la presenza di 51 siti beni culturali, per cui si è pensato di allestire un'Area Open Culture, recuperando la parte sottostante a via Falcone, trasformando una delle due carreggiate stradali in un tetto giardino costruito con acciaio e legno bruciato. All'interno verranno realizzate una *open library*, laboratori culturali, una sala esposizioni, una sala convegni, uno spazio ricreativo chiuso e una caffetteria.



## VIVERE L'UMBRIA

Ente	Regione Umbria
<b>Finanziamento</b>	€ 13.998.874,21
<b>Posizione graduatoria</b>	59°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,3116
<b>ID PINQuA</b>	338

Gli interventi edilizi proposti sono di natura prevalentemente manutentiva e di riutilizzazione degli ambienti degli immobili interessati per le medesime destinazioni che sono fondamentalmente residenziali di social housing, servizi per la mobilità, servizi collettivi di natura culturale, turistica e per piccole attività di microimpresa e del terzo settore. L'innovatività della proposta in oggetto consiste nel mettere a sistema tutta una serie di immobili e la rete ferroviaria che li connette attraverso la trasformazione di una buona parte delle stazioni presenti e il recupero di edifici appartenenti alla Ferrovia Centrale Umbra da destinare a residenza. Inoltre, il connubio della FCU



con la mobilità sostenibile (ciclabile e pedonale), attraverso la creazione di punti di interscambio tra la mobilità su ferro, gomma e ciclo pedonale è il progetto ispiratore di un nuovo atteggiamento, in base al modello urbano di Smart City, secondo i principi e gli indirizzi adottati dalla Unione Europea. Oltre all'aspetto residenziale, il valore della presente proposta progettuale consiste nell'unire in un'unica dorsale eccellenze di cui l'Umbria è ricchissima, tra le quali possiamo ricordare: il patrimonio storico-architettonico-urbanistico, i luoghi di culto storici della religione cattolica, il patrimonio paesaggistico e ambientale, i valori della cultura e delle tradizioni, il patrimonio enogastronomico, la rete dei percorsi, ciclovie, cammini ed in particolare "La Via di Francesco" e il "Cammino di San Benedetto".



24  
unità  
abitative



7.520  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici





## CANTIERE DELLA TRANSIZIONE



**278**  
unità  
abitative



**154.146**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Campobasso
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	60°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,2347
<b>ID PINQuA</b>	27

Il progetto prevede una serie di interventi da realizzare su una porzione degradata di territorio che, estendendosi per 1,30 km, coincide con l'attuale baricentro urbano dell'area Parco Scarafone, ad oggi caratterizzato soprattutto da verde incolto e con i quartieri San Giovanni dei Gelsi e Colle dell'Orso, aree residenziali strettamente connesse a quest'area baricentrica. La strategia progettuale è costituita da processi di rigenerazione urbana e del tessuto economico-sociale dei suddetti quartieri. Si intende trasformare l'area baricentrale del Parco Scarafone e i tessuti residenziali grazie all'attivazione di un processo rigenerativo che, partendo dalla riqualificazione del nuovo cuore verde del Parco Scarafone, garantisca una migliore coesione sociale. Gli interventi previsti sono i seguenti:

- la bonifica e infrastrutturazione green delle aree scoperte pubbliche del Parco Scarafone, con percorsi di

mobilità sostenibile e Tetto Green del mercato coperto di Via Emilia;

- la ristrutturazione e riuso di strutture pubbliche di servizio, sia esistenti che dismesse, relative al Terminal Bus e alla Piscina comunale, con annesso Parco Avventura;
- l'aggiornamento energetico, tecnologico ed ecologico del patrimonio residenziale pubblico esistente per gli alloggi di Via Toscana, Via San Giovanni, Via Liguria e di quelli dello IACP.

Tra gli interventi, assumono un ruolo fondamentale la creazione del parco Scarafone e i percorsi di mobilità sostenibile, realizzati con azioni di supporto ambientale. Un elemento rilevante è rappresentato anche dal processo partecipativo, poiché ha permesso di avviare una serie di attività di ascolto degli stakeholder e dei cittadini e, quindi, di arrivare ad una co-progettazione.



## HUBITARE - VILLAGGIO DELL'ABITARE INCLUSIVO E SOSTENIBILE

Ente	Comune di Fermo
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	61°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,1691
<b>ID PINQuA</b>	69



32  
unità  
abitative



16.730  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il sito oggetto dell'intervento è da tempo simbolo del quartiere, molto presente nella collettività per la sua storia e per le aspettative future del quartiere. Infatti, si erge come un "muro" impedendo lo sviluppo urbanistico sociale della zona Molini Conceria, uno sviluppo che passa anche attraverso l'integrazione del quartiere limitrofo di Campiglione.

Gli interventi previsti nell'area Ex Sacomar sono i seguenti:

1. Accrescere l'offerta di soluzioni accessibili di housing sociale;
2. Foresteria sociale per un'accoglienza accessibile dei familiari dei degenti del nuovo polo ospedaliero;
3. Polo culturale per la partecipazione attiva;
4. Sostenibilità e comunità energetiche;
5. Azione pilota di autocostruzione;
6. Il teatro della contemporaneità;
7. L'innovazione sociale nel sistema di caring - centro riabilitativo solidale e incubatore di imprese per l'e-caring ed e-health;
8. Verde pubblico e spazi attrezzati per l'ambiente e la socialità;
9. Co-progettazione: iniziative di ingaggio della comunità territoriale nella rifunzionalizzazione dell'area;
10. Progettazione ed avvio di un nuovo modello di gestione del sistema integrato dei servizi di welfare urbano;
11. Interventi di rigenerazione urbana attraverso l'ampliamento dell'offerta residenziale.



solare



geotermico



classe energetica  
+4

## RIGENERAZIONE URBANA ED EDILIZIA DEL COMPARTO DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE R5 A TOR BELLA MONACA

Ente	Comune di Roma
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	62°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,1001
<b>ID PINQuA</b>	333



**436**  
unità  
abitative

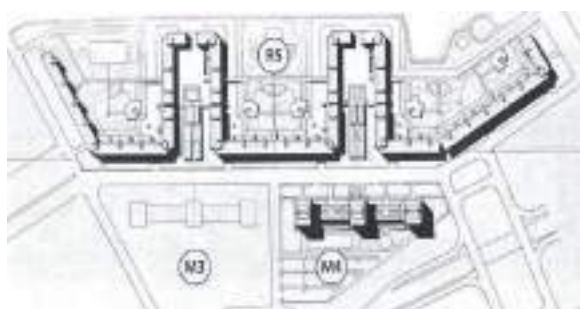


**55.836**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il comparto R5 ha funzioni unicamente residenziali ed è caratterizzato da un'alta tensione abitativa. L'intervento interessa la corte centrale che conta 414 alloggi e, popolata da circa 1.240 abitanti. Si tratta di edifici in linea a sezione costante, di altezza variabile tra i sei e i sette piani, il cui assetto configura una corte ad uso pubblico di 11.000 mq.

L'intervento propone il recupero energetico, tecnologico e il miglioramento sismico di tutti gli edifici, necessario per adeguare le prestazioni degli immobili e assicurare il comfort ambientale interno. È previsto il miglioramento di almeno due classi energetiche attraverso interventi sull'involucro realizzati con soluzioni tecnologiche che favoriscano il controllo dei tempi e delle lavorazioni,

tenendo conto della necessità che gli abitanti continuino a occupare gli alloggi durante tutta la fase di riqualificazione. Il piano terra e il piano primo su Via dell'Archeologia saranno soggetti ad una riqualificazione più radicale mirata a diversificare le funzioni per donare nuova vitalità a via dell'Archeologia e garantire l'accesso agli edifici direttamente dalla strada, assicurando maggiore sicurezza. Per questi due piani è prevista anche una riarticolazione delle tipologie abitative e l'inserimento di spazi collettivi e di servizi per il quartiere, al fine di consentire lo sviluppo in chiave sociale ed economica della comunità. È inoltre prevista la realizzazione di una pista ciclabile per un totale di 1,8 km di nuovi percorsi.



solare



geotermico



classe energetica  
+2





## MOVE IN NIGUARDA - MUOVERE GLI IMMOBILI, INTEGRARE I SERVIZI

Ente	Comune di Milano
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	63°
<b>Punteggio ottenuto</b>	38,0453
<b>ID PINQuA</b>	318



**137**  
unità  
abitative



**23.464**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+5



La proposta riguarda il quartiere Niguarda di Milano, prevedendo il recupero e la ristrutturazione dell'esistente e si configura come un intervento a «consumo di suolo zero». Il progetto si sviluppa dalla riqualificazione di un immobile in stato di abbandono (via Pianell 15) da destinare ad hub per l'ospitalità temporanea, intrecciando un modello di ospitalità di breve periodo (posti letto) e una rete di unità abitative con canoni di locazione accessibili, sia interni all'hub che diffusi nel quartiere, da rivolgere a differenti target che hanno difficoltà a mantenere o ricercare un'abitazione in affitto a canoni accessibili in città. Completano la proposta:

- La riqualificazione e rifunionalizzazione di aree verdi degradate o sottoutilizzate site in via Pianell e in via Racconigi, connettendole al quartiere comunale Ca' Granda Nord e ad altri interventi di trasformazione urbana in corso;
- L'implementazione dei collegamenti di mobilità dolce all'interno dell'am-



bito Niguarda-Bicocca, con realizzazione di un percorso di 3 km di pista ciclabile raccordabile con i percorsi ciclabili già esistenti, rifunionalizzando e collegando le aree verdi riqualificate e la rete di alloggi diffusi con l'hub di via Pianell e l'edificio ERS (ex Manifattura Tabacchi), connettendoli ai centri servizi di rilevanza sovracomunale presenti.



## PONTE SAN GIOVANNI PS5G

Ente	Comune di Perugia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	64°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,6923
<b>ID PINQuA</b>	75

Il progetto riguarda il risanamento dell'area della ex Palazzetti di via Adriatica, ora in estremo degrado, che verrà collegata anche alla valorizzazione come sito culturale di primaria importanza dell'Ipogeo dei Volumni. In considerazione della consistenza del complesso immobiliare (circa 19.000 mq), oggi di proprietà privata e che verrebbe acquistato e recuperato, il programma è sostanzialmente "concentrato" sul recupero di quattro edifici ridotti a scheletri, simbolo di una stagione del mercato edilizio in cui la quantità vinceva sulla "qualità dell'abitare" e sul concetto di sostenibilità. Un complesso che solo con un'oculata operazione pubblica di acquisto e recupero potrà essere finalmente riqualificato e reinserito nel tessuto.

L'area del quartiere "ex Palazzetti", che da "ecomostro" sarà trasformato in un "eco-quartiere" in linea con le più avanzate esperienze europee. Gli altri due inter-



venti, strettamente connessi seppur di minor peso finanziario, rivestono, come ricordato, un forte significato simbolico da un punto di vista culturale (valorizzazione ipogeo dei Volumni) e come stimolo alla riqualificazione di un altro sito problematico (ex officine De Megni) attraverso l'attuazione di un intervento comprendente realizzazione di pensiline fotovoltaiche nel parcheggio Conad.

Il progetto, nel suo complesso, è ispirato ai principi della sostenibilità (ambientale, economica e sociale) ed è fondato su cinque azioni sinergiche: demolizioni chirurgiche, innesti strategici, connessioni diffuse, integrazione sociale, efficientamento energetico.



40  
unità  
abitative



29.252  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+3



## L'UNIONE FA CITTÀ



67

unità  
abitative



24.201

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



classe energetica  
+4



Ente	Città Metropolitana di Bologna
Finanziamento	€ 14.955.053,09
Posizione graduatoria	65°
Punteggio ottenuto	37,648
ID PINQuA	264

Il progetto proposto dall'Unione Reno Galliera è un programma integrato di otto interventi che coinvolge più comuni, aventi lo scopo di contribuire alla riqualificazione e all'incremento dell'offerta di residenzialità pubblica e dell'abitare innovativo, concorrendo anche all'attivazione di servizi integrati e differenziati, secondo i principi di abitabilità, adattabilità, connettività, condivisione, sostenibilità. In particolare sono previsti:

- 67 alloggi pubblici, suddivisi tra nuovi alloggi ed interventi differenziati di riqualificazione (dall'efficientamento energetico alla ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione);
- 9.713mq di costruito riqualificato secondo i principi di accessibilità universale ed efficientamento energetico grazie all'adozione di soluzioni tecnologiche;
- 0 mq di nuovo suolo consumato;
- 1 bene vincolato recuperato e valorizzato: Palazzo Rosso e l'adiacente Mulino Bentivoglio per la creazione di un nuovo polo socioculturale;
- 44% superficie permeabile sul totale della superficie scoperta, preveden-



do l'utilizzo di soluzioni NBS per migliorare la risposta urbana all'isola di calore e alle piogge;

- 2.700 mq di servizi per attività educative e culturali, tra cui sale polivalenti, sale corsi (di cui una a servizio della scuola di musica), sale per associazioni, un fablab;
- 15.900 mq spazi esterni aggregativi tra aree verdi e attrezzate;
- 440 mq commercio di vicinato ai piani terra degli edifici ERP;
- 12.100 mq aree pedonali incrementate o riqualificate;
- 2.800 m di nuove piste ciclabili di completamento e potenziamento della rete ciclopedonale.





## IL MODELLO URBANO PER UNA NUOVA LETTURA DELL'ESISTENTE

Ente	Comune di Pesaro
<b>Finanziamento</b>	€ 14.883.256,00
<b>Posizione graduatoria</b>	66°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,6068
<b>ID PINQuA</b>	427



44

unità  
abitative



12.806

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+3

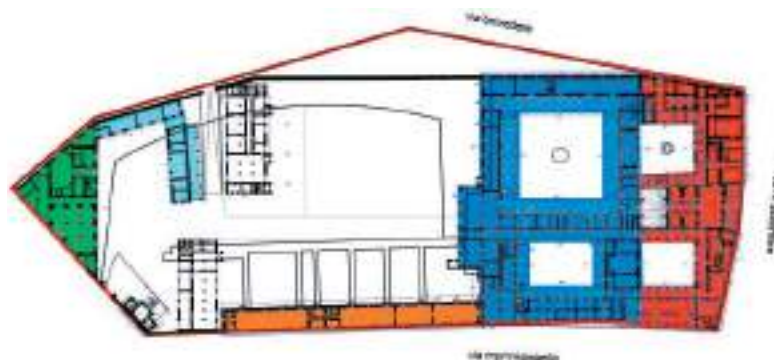


La presente proposta è costituita da un insieme coordinato di interventi che ha come oggetto la rigenerazione del tessuto urbano del centro storico compreso tra via Mazza-via Castelfidardo, via Passeri e Corso XI Settembre. Il progetto, nel suo insieme, persegue due obiettivi strategici a livello urbano:

1. Il primo è la riattivazione degli assi sussidiari del sistema cardo-decumanico del nucleo storico (via Passeri e Via Mazza-Castelfidardo) per sostenere il recupero e il riuso del patrimonio edilizio (pubblico e privato) della porzione Nord della città storica. Lungo questi assi viari, attualmente sottoutilizzati, viene concentrata una serie di interventi tra loro integrati per supportare la residenzialità nel centro. Quest'ultima è intesa come modello sociale inclusivo che declina insieme le misure per l'abitare pubblico e quelle per i servizi di natura collettiva per la cittadinanza;
2. Il secondo obiettivo è la messa a punto di una strategia per l'efficiamento energetico e la transizione



ecologica, che sappia coniugare la tutela dei valori storico-paesaggistici della città vincolata con le istanze di contrasto agli effetti del cambiamento climatico. In tal senso si eviterà l'utilizzo di installazioni invasive alla lettura dei caratteri tipologici e dei morfemi dei tessuti insediativi storici. La proposta "Decumano Carbon Free" vuole essere un modello pilota, che ragiona alla scala della spina di borgo - quindi del tessuto e non del manufatto edilizio - che possa essere replicabile per l'intero centro storico e potenzialmente per gli altri nuclei storici d'Italia che godano di caratteristiche ambientali e geografiche simili.



## SEDE UNIVERSITÀ DI BRINDISI

Ente	Comune di Brindisi
<b>Finanziamento</b>	€ 14.599.600,00
<b>Posizione graduatoria</b>	67°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,5183
<b>ID PINQuA</b>	411

Il progetto riguarda la rifunzionalizzazione di vari edifici già esistenti nella zona del centro storico di Levante come sede dell'Università di Brindisi. Il nuovo complesso edilizio sarà costituito dai seguenti 5 edifici: edificio ex Ministero delle Finanze - Agenzia del Territorio (sede dell'Università); edificio succursale ex istituto ragioneria "Marconi" (mensa universitaria); bastioni San Giacomo e Arruinado (sale espositive e per eventi culturali); edificio Croce Rossa (assistenza socio-sanitaria); edificio ex Convento dei Domenicani (alloggi e residenze per studenti e docenti); Chiesa del Cristo (luogo di culto e per eventi culturali). Inoltre, saranno parte della sede universitaria due annessi spazi attrezzati, ricavati nell'area dell'ex Parco della Rimembranza e nell'area via Spalato adiacente le mura, che saranno adibiti a spazi verdi attrezzati e aree di parcheggio. Più nel dettaglio, gli interventi sugli edifici della sede universitaria consisteranno

in un'accurata ristrutturazione: dal rifacimento degli impianti di climatizzazione inverno/estate negli uffici e nelle aule alla manutenzione straordinaria delle facciate e delle coperture, dalle opere di adeguamento per l'eliminazione delle barriere architettoniche alla sostituzione degli infissi esterni, delle porte interne e degli ascensori. In tutti gli edifici saranno adottate soluzioni atte a limitare i consumi di energia, prevedendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili (pannelli fotovoltaici e pannelli ad energia solare per la produzione di acqua calda sanitaria) e mediante la regolazione del microclima locale.



n/a  
unità  
abitative



38.185  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+3





84  
unità  
abitative



24.857  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+3



## RINNOVA MARCHE: NOVE INTERVENTI PER RIABITARE I CENTRI STORICI IN QUALITÀ URBANA E SICUREZZA

Ente	Regione Marche
Finanziamento	€ 14.924.152,00
Posizione graduatoria	68°
Punteggio ottenuto	37,3848
ID PINQuA	471

Il progetto *Rinnova Marche* propone una specifica strategia, che attribuisca all'edilizia e all'abitare sociale un ruolo prioritario. La proposta è suddivisa in nove interventi strutturati e coordinati selezionati a scala regionale:

1. Cagli - Recuperare i palazzi e le corti della città storica: ricambio generazione, co-housing e servizi innovativi per giovani coppie e famiglie;
2. Monsampolo del Tronto - Ricucire l'arcipelago delle funzioni culturali: residenze protette, accessibilità, spazi pubblici e percorsi culturali;
3. Montelupone - Riconnettere le generazioni: recupero del borgo storico con residenze protette per anziani, asilo e "spazi di comunità" in co-housing;
4. Muccia - Rivivere lo spazio aperto e i giardini: residenze per studenti e nuove funzioni, educazione, sport per ricostruire comunità fragili;
5. Osimo - Riabitare un centro accessibile ed inclusivo: residenze protette, disabilità e superamento delle barriere architettoniche;
6. Palmiano - Rivalorizzare le campagne produttive: residenze protette di comunità, agri asilo e agricoltura sociale;
7. Petriano - Riattivare i percorsi sportivi e della salute: residenze assistite e cicloturismo e-bike per cura e benessere;
8. Sassoferrato - Ricollegare il centro al territorio: funzioni innovative, biblioteca e hub di trasporto pubblico per i territori dell'Area Interna;
9. Visso - Riscoprire la montagna: residenze protette e ricettività per ripensare le aree temporanee dell'emergenza SAE.





## A.M.E.N.O.C.H.E. - A MALI ESTREMI... NUOVA ORGANIZZAZIONE DI COMUNITÀ IN HABITAT ESSENZIALI

Ente	Comune di Reggio Calabria
Finanziamento	€ 14.998.599,50
Posizione graduatoria	69°
Punteggio ottenuto	37,3365
ID PINQuA	478



72  
unità  
abitative



41.675  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+3



Arghillà è un quartiere della periferia Nord della città di Reggio Calabria, sorto grazie ad un intervento di edilizia residenziale pubblica e caratterizzato da occupazioni abusive, abbandono, emarginazione, degrado e illegalità diffusa, che tuttavia inizia a mostrare segni di contrasto all'illegalità, all'isolamento sociale e al degrado ambientale. Il progetto "A.M.E.N.O.C.H.E.", ha l'obiettivo di rigenerare il tessuto urbano, sociale, economico, ambientale e produttivo di Arghillà, attraverso un processo che concorra a contrastare il disagio, l'incuria, l'isolamento e, quindi, l'illegalità.

La proposta si compone di tre interventi: Riqualificazione del patrimonio edilizio comunale e degli spazi esterni di pertinenza; Riqualificazione urbana degli spazi pubblici di quartiere con interventi di tamponamento al clima; Potenziamento del verde e degli spazi educativi,

riqualificazione delle antiche infermerie militari nel parco Ecolandia. A titolo di esempio, il primo di questi interventi, prevede la riqualificazione edilizia di 50 alloggi abitati, attualmente in condizioni di estremo degrado, attraverso soluzioni di messa in sicurezza, efficientamento energetico e abbattimento delle barriere architettoniche, nonché la realizzazione di orti domestici e playground negli spazi comuni di pertinenza. Saranno realizzati impianti fotovoltaici integrati sui tetti degli edifici per i fabbisogni condominiali e soluzioni per il riuso delle acque piovane da riutilizzare per scopi irrigui negli orti domestici e a fini antincendio. Le parti comuni degli edifici al piano terra saranno riqualificate e destinate alle "Officine di Comunità", spazi attrezzati per i servizi socioculturali ed attività economiche-produttive e commerciali di prossimità.



## PORTO FLUVIALE REC HOUSE


**53**

 unità  
abitative

**8.897**

 m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare


 classe energetica  
+2


Ente	Comune di Roma
<b>Finanziamento</b>	€ 11.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	70°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,3325
<b>ID PINQuA</b>	325

Il progetto ha i seguenti obiettivi: recuperare un bene vincolato, rifunzionando un immobile dismesso, senza consumo di suolo e in un'ottica di sostenibilità e densificazione; incrementare il patrimonio di edilizia sociale; ridurre il disagio abitativo con un processo di integrazione sociale dell'occupazione abitativa; creare nuovo spazio pubblico; utilizzare modalità innovative di gestione; attivare un processo partecipativo; incrementare la "mixité".

L'ambito di intervento è il recupero edilizio e sociale di una ex-caserma a Roma, dichiarata bene di interesse storico-artistico dal Mibact e di proprietà dell'Aeronautica Militare, che la mette a disposizione con la procedura del federalismo culturale. L'edificio è oggetto dal 2003 di un'occupazione abitativa di 56 nuclei familiari provenienti da 13 differenti nazioni. Il progetto intende mantenere la

comunità, già inserita nella vita del quartiere e già attiva nella fase di co-progettazione, attraverso Bando Speciale nel rispetto dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica e dell'avviso di co-progettazione per gli spazi comuni. La terrazza ospiterà un giardino fotovoltaico che potrà consentire l'attivazione di una comunità energetica. Il cortile sarà una piazza pubblica aperta al quartiere, attivando insieme all'VIII Municipio di Roma i seguenti servizi: mercato a km 0; sportello antiviolenza; usi civici e collettivi intergenerazionali e tecnologico-digitali per didattica a distanza e trasferimento tecnologico. Al fine di valorizzare le attività esistenti, saranno implementati gli spazi per l'artigianato, per l'allenamento circense e la danza, la sala da tè e un centro di mobilità sostenibile collegato alla pista ciclabile verso la stazione della metropolitana.



## RIABITARE I PARCHI



50  
unità  
abitative



258.736  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+5



Ente	Comune di Ascoli Piceno
Finanziamento	€ 14.952.550,00
Posizione graduatoria	71°
Punteggio ottenuto	37,2338
ID PINQuA	308

Il progetto propone iniziative volte all'innalzamento della qualità della vita nel comune ascolano. Sono pervenute undici istanze da parte di operatori privati, che propongono.

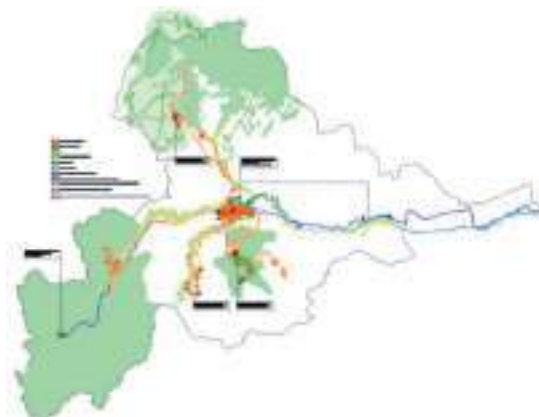
Le proposte pervenute prevedono la realizzazione delle seguenti iniziative:

- Un Centro Gioco a Venagrande (all'interno di un immobile di proprietà comunale);
- Un Centro Musicale a Venagrande (all'interno di un immobile di proprietà comunale);
- Il progetto "Ciclovena" finalizzato alla realizzazione di percorsi ciclopodali in ambito rurale per la fruizione del "Parco dei Calanchi" e l'organ-

zazione di attività e campi estivi per bambini, ragazzi, disabili ed anziani;

- Un centro d'arte coreutica nel centro di Ascoli (all'interno di un immobile di proprietà comunale);
- Un parco all'aperto e itinerante "dei cinque sensi" a Casteltrosino da svolgere in zone monumentali e di pregio ambientale (come la necropoli longobarda e lago del Torrente Castellano).

Altre tre proposte sono state avanzate da società che intendono realizzare iniziative all'interno del parco fluviale del Tronto. Si tratta di attività destinate all'intrattenimento, alla ricettività e all'accoglienza turistica.





## RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO DELLA CITTÀ DI SASSARI

Ente	Comune di Sassari
<b>Finanziamento</b>	€ 14.784.846,98
<b>Posizione graduatoria</b>	72°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,0696
<b>ID PINQuA</b>	465

Per il centro storico l'idea progettuale è quella di proporre un intervento di Housing Sociale diffuso all'interno del centro storico, attraverso il recupero di un insieme di immobili in disuso e in stato di degrado e la riorganizzazione di un sistema di spazi pubblici interconnessi. Nell'ambito della proposta progettuale si prevede il recupero di otto edifici pubblici attualmente non occupati ed in stato di degrado.

Il complesso dell'ex Hotel Turritania presenta interesse come elemento rappresentativo della storia urbanistica della città. Il progetto intende proporre un intervento di restauro conservativo dell'immobile finalizzato a realizzare, oltre agli alloggi, un articolato sistema di spazi collocati nei piani seminterrato e rialzato dell'edificio, all'interno dei quali ospitare diversi servizi locali ed urbani e la sede del gestore degli immobili, e



una terrazza panoramica pensata come uno spazio pubblico. Anche la riqualificazione di piazza sant'Antonio rientra nel progetto, così come lo slargo su cui si affacciano la scuola del quartiere e l'immobile di via fontana 14, ripensato in relazione alle esigenze di bambine e bambini.

Inoltre, particolare attenzione è stata posta sulla necessità di promuovere trasformazioni orientate alla sostenibilità ambientale: sono stati ampliati gli spazi dedicati ai percorsi e alle aree pedonali, è prevista la permeabilità delle superfici e l'incremento del verde urbano, infine è stata ripensata l'illuminazione pubblica.



32  
unità  
abitative



14.819  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## HUB ARCELLA 2030



**155**  
unità  
abitative



**41.690**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



classe energetica  
**+5**



Ente	Comune di Padova
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	73°
<b>Punteggio ottenuto</b>	37,0137
<b>ID PINQuA</b>	282

Arcella San Carlo è un quartiere di Padova che esprime una straordinaria densità e stratificazione di esperienze ed idee di rigenerazione, ma anche fragilità ed elementi di disagio, che riguardano non solo le condizioni dell'abitare ma più in generale del fare città.

La strategia del Comune di Padova per Arcella identifica i seguenti obiettivi prioritari:

- Potenziare le funzioni attrattive al centro del quartiere, creando nuove polarità di servizi che abbiano un ruolo di costruzione e rafforzamento di una dimensione identitaria;
- Riquilibrare i comparti ERP, introducendo nuovi servizi di prossimità e attivando misure di accompagnamento all'abitare, con modelli di gestione innovativi e collaborativi;
- Migliorare le connessioni, sia tra polarità urbane e spazi dell'abitare che tra i diversi sub-ambiti (nord-sud,

est-ovest), facilitando il collegamento e lo scambio, con attenzione alla mobilità dolce e sostenibile e al ruolo degli spazi aperti.

La proposta si compone di dodici interventi, accompagnati da misure pensate per supportarne lo sviluppo progettuale, l'attuazione e l'attivazione. In particolare: due interventi gravitano sull'area di Piazza Azzurri d'Italia, nuovo perno dell'ambito, per realizzare un progetto di "piazza del sapere" fortemente sinergico con quello relativo a un nuovo hub di servizi che trova sede all'interno dell'immobile vincolato dell'Ex Istituto Configliachi; tre interventi riguardano patrimonio ERP particolarmente degradato e parzialmente in disuso nell'area centrale; due interventi riguardano il comparto ERP e i limitrofi spazi pubblici di via Dupré, che segna l'area più a nord dell'ambito; quattro interventi lavorano sui sistemi di connessione.



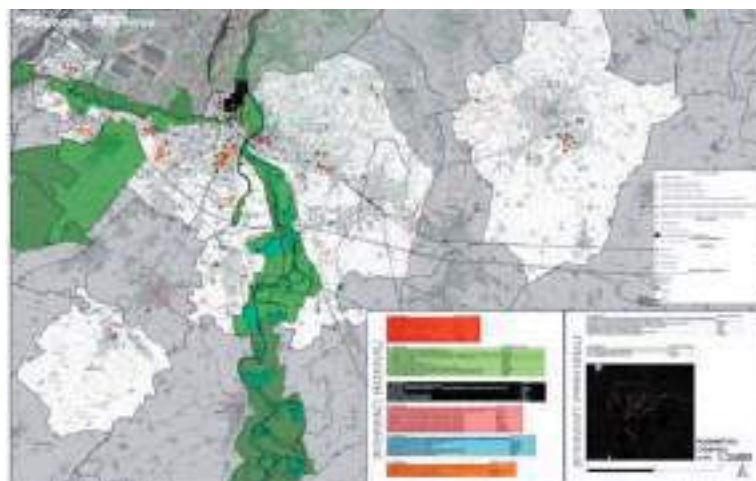
## RESIDENZA RESILIENZA

<b>Ente</b>	<b>Città metropolitana di Torino</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	74°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,9603
<b>ID PINQuA</b>	220

Moncalieri, Nichelino, Beinasco, Trofarello, La Loggia, Chieri, Piobesi sono comuni della prima cintura metropolitana torinese caratterizzati da discontinuità, eterogeneità, frammentazione. Il progetto Residenza-Resilienza si compone di otto interventi cardine (Edilizia Sociale; Contrasto ai cambiamenti climatici; Realizzazione di infrastrutture tecnologiche abilitanti; interventi e azioni per favorire la diffusione delle nuove forme di didattica e prevenire l'abbandono scolastico; interventi e azioni per favorire la diffusione e l'incremento delle competenze digitali e di accompagnamento alla cittadinanza attiva; interventi per la realizzazione e la riqualificazione degli spazi di aggregazione e dei beni architettonici dei quartieri coinvolti; interventi per la realizzazione e la riqualificazione della dotazione infrastrutturale dei quartieri coinvolti; interventi e azioni di sostegno alla occupabilità e alla crescita delle competenze) e pone attenzione alle dinamiche di sviluppo urbano e della società, per ridurre il di-



saggio abitativo nei contesti periferici e incrementare la qualità dell'abitare. Esso si concentra sulla riqualificazione del patrimonio edilizio ERP, rifunzionalizzando e mettendo in rete aree verdi, spazi e immobili pubblici e privati, puntando al miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e infrastrutture urbano-locali. Il progetto considera inoltre la gestione dell'ambiente periurbano e delle sue risorse naturali e paesaggistiche per una migliore sostenibilità e resilienza urbana e territoriale, per far fronte ai rischi dei cambiamenti climatici, minimizzando la progressiva perdita di biodiversità e l'impovertimento degli ecosistemi.



**160**  
unità  
abitative



**75.558**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
+3





## PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE IN VIA CARDINAL CAPRANICA

Ente	Comune di Roma
<b>Finanziamento</b>	€ 14.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	75°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,7672
<b>ID PINQuA</b>	30

La proposta prevede la realizzazione di un complesso di edilizia residenziale pubblica, social housing, e cohousing con alloggi da destinarsi alle assegnazioni temporanee sulla base del principio di rotazione. È necessaria la demolizione dell'edificio scolastico esistente, che versa in forte stato di abbandono e degrado, prendendo atto dell'impossibilità di recuperarlo viste le significative difficoltà di adeguamento ai sistemi di sicurezza attuali. Questo progetto tiene conto del principio di riduzione del consumo di suolo, si prevede una SUL di 5.813 mq (prossima a quella dell'edificio esistente pari a 5.216 mq) e una superficie coperta pari a 2.140 mq, sensibilmente ridotta rispetto a quella occupata dall'edificio da demolire pari a 3.245 mq. Il piano terra sarà destinato a servizi di pubblica utilità quali un centro

anziani, una ludoteca, un laboratorio/osservatorio di quartiere, uno spazio per lo svolgimento di attività di intrattenimento e un centro per le attività culturali. È prevista, per la parte scoperta dell'area, la realizzazione di parcheggi pubblici, verde e spazi aperti, per favorire i processi di socializzazione e stabilire una relazione diretta tra lo spazio dell'abitare e quello dello spazio pubblico di pertinenza, nonché la realizzazione di un sistema di percorsi pedonali pubblici nel verde adiacente. È prevista, a integrazione, la realizzazione di una pista ciclabile che collega l'area alla fermata della metropolitana, la realizzazione di un tratto di illuminazione stradale oggi assente, nonché la pavimentazione di un tratto viario, oggi senza uscita, che collega alla via consolare.



70  
unità  
abitative



12.088  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## RIGENERAZIONE URBANA AMBITO "SAN LIBORIO" A CIVITAVECCHIA

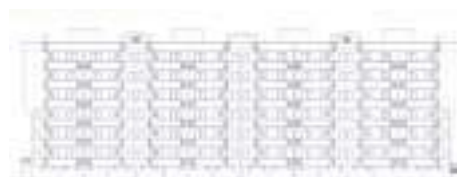
<b>Ente</b>	<b>Città metropolitana di Roma</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.765.162,80
<b>Posizione graduatoria</b>	76°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,7196
<b>ID PINQuA</b>	479

L'intervento è articolato nei progetti:

- *San Liborio Smart City;*
- *Vivi San Liborio;*
- *Rigenerazione urbana del villaggio della solidarietà.*

Gli ambiti prescelti sono il quartiere di San Liborio e il Villaggio della Solidarietà, collocati nel quadrante nord-est del territorio del Comune di Civitavecchia, lungo il margine dell'asse autostradale A12 (Roma - Civitavecchia). Il quartiere, nato alla fine degli anni '80 con un Piano di Zona, è uno dei tanti non-luoghi che si ritrovano negli ampliamenti di molti aggregati urbani sviluppatasi nel XX secolo per far fronte all'esigenza di nuove aree insediative.

Il peso insediativo dell'intera area è rappresentato prudenzialmente in 4.000 abitanti per un totale di circa 1.400 unità immobiliari presenti. All'interno dell'ambito di San Liborio il patrimonio immobiliare



dell'ATER si sviluppa con la presenza di 11 immobili, articolati nelle tipologie a torre ed in linea e distribuiti in 340 alloggi per circa 1.000 inquilini. Tra le finalità vi sono: la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici; il miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza; la rigenerazione di aree e spazi già costruiti ad alta tensione abitativa; l'individuazione e l'utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione. In considerazione dell'estensione della proposta di rigenerazione urbana i soggetti interessati dovranno essere coordinati da un sistema di gestione integrato.



**70**  
unità  
abitative



**86.000**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



geotermico



classe energetica  
**+5**



## PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA DELLA CITTÀ DI PARMA

Ente	Comune di Parma
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	77°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,705
<b>ID PINQuA</b>	170



**156**  
unità  
abitative



**18.320**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



geotermico



classe energetica  
+5

Il Comune di Parma partecipa con due proposte integrate di intervento denominate *MAS - Mosaico Abitativo Solidale* e *Abitare+Parma*. Gli interventi candidati a finanziamento sono:

- Mas1-Mas House riguarda il recupero, con riqualificazione energetica e sismica, dell'attuale "centro servizi assistenziali XXV aprile" e, nel contempo, la riconversione della struttura in una nuova idea di welfare, con la sperimentazione di una gestione solidale e mix abitativo, integrata con un Centro Diurno di quartiere e un Punto di Comunità;
  - Mas 2-Senior Court prevede la trasformazione della "Casa Residenza Anziani delle Tamerici" in una soluzione abitativa dedicata alle persone autosufficienti della terza età dove poter condividere spazi ricreativi, hobby;
  - Mas3-Houcer House è relativo alla riqualificazione di due condomini destinati ad edilizia residenziale pubblica per 60 alloggi.
- Parco Intergenerazionale Villa Parma dove si ridefiniscono spazi fruibili, iconici e sicuri, grazie a nuovi percorsi pedonali e ciclabili di connessione, nonché una grande quantità di zone di sosta per famiglie e bambini, attrezzature del tempo libero e uno spazio espositivo polivalente con caffetteria aperta al pubblico, oltre che giardini tematici per specifiche patologie, fruibili in sicurezza dagli anziani.
  - Polo Tecnologico Avanzato che prevede la realizzazione di una innovativa centrale termica di quartiere in cogenerazione, connessa ad una nuova rete di distribuzione che interessa tutti gli edifici pubblici dell'ambito.





## CASE DI PIAZZALE VISCONTI: UN PROGETTO DI RESILIENZA E RIGENERAZIONE URBANA

Ente	Comune di Bergamo
Finanziamento	€ 12.929.612,52
Posizione graduatoria	78°
Punteggio ottenuto	36,6612
ID PINQuA	477



63

unità  
abitative



3.300

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



biomassa



classe energetica  
+5



La proposta mira a definire uno scenario progettuale innovativo per la rigenerazione fisica e sociale di un comparto oggi in difficoltà, collocato nel quartiere “Villaggio degli Sposi”, nella periferia sud-occidentale di Bergamo. All'interno del lotto di interesse si trovano 5 edifici, esclusivamente destinati a ERP. Questa si sviluppa su due differenti strategie di intervento (esoscheletro adattivo, demolizione e ricostruzione).

Per gli immobili di proprietà del Comune che risultano ancora in discrete condizioni di manutenzione e permangono occupati da ventiquattro nuclei famigliari, si ipotizza il loro recupero tramite una soluzione innovativa a esoscheletro adattivo, che consente contemporaneamente il retrofit sismico e energetico.

Per gli edifici di proprietà ALER, vista l'impossibilità di procedere all'allungamento del loro ciclo di vita e l'impossibilità di in-

tervenire tramite esoscheletro adattivo a causa delle caratteristiche strutturali (sono realizzati in muratura portante con luci di solaio troppo elevate) suggeriscono la necessità di demolizione e ricostruzione con un sistema costruttivo eco-friendly, quale il Cross Laminated Timber.

Nell'ambito dei Criteri Minimi Ambientali (CAM) sono state definite le modalità di demolizione e recupero dei materiali e delle componenti da riutilizzare per la costruzione dei nuovi manufatti. L'intervento si ispira, ai temi del low-cost high quality, proponendo un sistema distributivo a ballatoio servito da un numero minimo di scale e di connettivi meccanici (due ascensori).

Accompagna la riqualificazione una serie di progetti volti ad incentivare la socializzazione nell'area.



## C<sup>3</sup>: CO-LIVING, CULTURE, COMMONS



44

unità  
abitative



10.915

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



Ente	Comune di Genova
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	79°
Punteggio ottenuto	36,6082
ID PINQuA	77

Il progetto del Comune di Genova si concentra nell'ambito del Centro Storico del capoluogo, sulle zone di Prè, Ghetto e Caricamento.

L'ambito della proposta si configura, in questo quadro, come la principale isola di degrado e fragilità all'interno del centro storico.

La domanda di rigenerazione espressa da quest'area si presenta infatti come articolata e complessa: richiede di essere affrontata attraverso una trasformazione capace di non alterare le caratteristiche di commistione e convivenza tra funzioni e popolazioni diverse, aspetto peculiare del centro storico genovese. Ma, al tempo stesso, in grado di affrontare le criticità di quelle parti che si configurano sempre di più come porzioni di periferia dentro la città consolidata.

Pertanto, il progetto C3 si articola sui tre assi:

- **Asse Co-Living:** incrementare e migliorare l'offerta di edilizia residenziale sociale e incentivare il mix abitativo, lavorando attraverso il doppio binario di interventi diffusi e concentrati, con particolare riferimento all'inserimento di nuclei under 40;
- **Asse Culture:** incrementare l'offerta di spazi destinati a servizi per il quartiere, puntando in particolare sui servizi all'abitare, in grado di favorire legami di vicinato e coesione sociale; sui servizi destinati a studenti (popolazione rilevante nell'area) e giovani; su servizi culturali innovativi e inclusivi;
- **Asse Commons:** incrementare e migliorare l'offerta di spazi pubblici (intesi quali beni comuni urbani), attrezzandoli e trasformandoli al fine di accrescere la qualità dell'abitare e la sicurezza nell'ambito, oltreché incentivare l'interazione sociale.



## RIGENERARE (P)RA' MARE E COLLINA



38  
unità  
abitative



23.522  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2

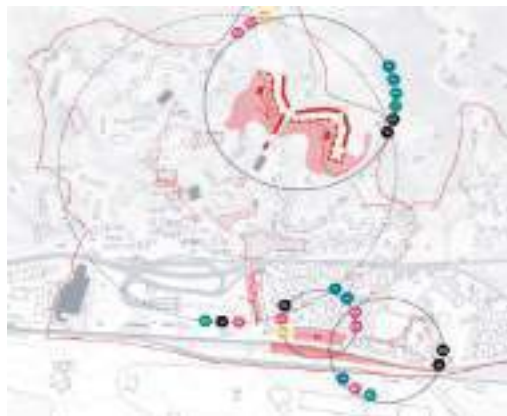


Ente	Comune di Genova
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	80°
Punteggio ottenuto	36,5377
ID PINQuA	108

L'ambito del progetto è una porzione di territorio del ponente cittadino, per certi versi emblematica di una condizione ricorrente delle "periferie" genovesi (remote, impervie, attraversate e confinate da infrastrutture, macroscolari), per certi altri assolutamente specifica, nella frattura rappresentata dalle infrastrutture (ferrovia e via Aurelia) e dal porto container.

Gli obiettivi prioritari del progetto sono:

- Riconquista e realizzazione di spazi aperti fortemente identitari, soprattutto negli interventi a valle del quartiere di Palmaro, da un lato puntando alla salvaguardia di valori storico testimoniali e identitari, dall'altro riconfigurando le condizioni insediative, a correzione delle fratture determinate dalla realizzazione del porto;
- Recupero del patrimonio pubblico di valore storico culturale secondo un concetto di "bene comune", che si declini nella coproduzione di nuovi servizi urbani e di prossimità, nella integrazione di spazi innovativi per l'ospitalità e la residenzialità temporanea, nella individuazione di modelli di gestione collaborativi;
- Miglioramento della vivibilità nei quartieri di edilizia residenziale pubblica, da un lato attraverso interventi che incrementino la qualità e utilizzabilità degli spazi aperti, dall'altro mediante azioni orientate al pieno utilizzo del patrimonio, in contrasto a fenomeni di degrado legati ad abbandono e assenza di presidio;
- Recupero ambientale e paesaggistico della collina e valorizzazione delle connessioni verticali, attraverso azioni incrementali, anche di iniziativa privata, secondo linee guida e modelli testati nell'ambito del PINQuA.





## AMBITO PROGETTO CENTRO E TORRE

Ente	Comune di Pordenone
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	81°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,429
<b>ID PINQuA</b>	249

Il progetto si concentra nell'area più antropizzata del territorio comunale di Pordenone che comprende Centro, i quartieri di Torre e quelli di Largo Cervignano e di Rorai Grande. Il progetto include cinque interventi finalizzati al recupero e alla riqualificazione di unità immobiliari di edilizia residenziale sociale.

Interventi:

1. recupero, riqualificazione e rigenerazione del compendio immobiliare di proprietà comunale della cosiddetta "ex Birreria", per la realizzazione di 5 nuove unità abitative di housing sociale e nuove attività direzionali;
2. recupero, riqualificazione e rigenerazione dell'edificio cosiddetto "ex Battirame";
3. riqualificazione storico architettonica, ambientale e paesaggistica di un edificio comunale per il recupero di 3 unità abitative residenziali sociali;
4. riqualificazione e rigenerazione urbana delle aree e del verde pubblico, degli edifici di edilizia residenziale sociale del compendio immobiliare di



5. recupero e rifunzionalizzazione della "Casa Anziani di Torre" di proprietà comunale per il riutilizzo di 13 unità abitative per scopi di diverso tipo.

Il più rilevante intervento riguarda la "Ex Birreria": si tratta di un intervento con caratteristiche di mixité sociale, con previsione di spazi dedicati alla fruizione pubblica ed altri al residenziale. Tra gli obiettivi perseguiti rientrano l'alta sostenibilità e l'efficientamento energetico puntando a un edificio ad energia quasi zero, il superamento delle barriere architettoniche, la flessibilità compositiva e tipologica degli spazi a residenza.



17  
unità  
abitative



21.458  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



classe energetica  
+5

## VIVI BUSTO 2030

Ente	Comune di Busto Arsizio
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	82°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,4032
<b>ID PINQuA</b>	13

Ambito della proposta è il centro storico di Busto Arsizio. Sono state individuate 5 aree di intervento, caratterizzate dalla presenza di un edificio storico in stretta connessione con un sistema di aree esterne da riqualificare:

- Ex Calzaturificio Borri;
- Casa Canavesi-Bossi, Detta Il "Conventino";
- Ex Presidio Militare Austriaco;
- Villa Bossi-Radetzky;
- Ex Carceri.

Quattro aree sono collocate, strategicamente, in ciascuno dei quadranti del centro, mentre un'ulteriore area è posta appena oltre il suo limite in direzione della stazione ferroviaria, e viene intesa quale elemento cerniera tra il centro storico e le aree esterne.

La scelta è dettata dal disagio abitativo delle periferie e dalle evidenti criticità che caratterizzano il centro storico di Busto: presenza di edifici storici vincolati non

utilizzati e in stato di avanzato degrado, per cui la Soprintendenza ha sollecitato un intervento.

Cuore della proposta è la realizzazione di un housing sociale diffuso nel cuore di Busto Arsizio, dislocato in 3 diverse sedi per un totale di 64 appartamenti. Questo concetto innovativo di housing è legato alla natura stessa degli edifici e del tessuto in cui sono inseriti, che non rende possibile la concentrazione della residenza in un unico edificio. La funzione residenziale si intreccia con un ricco sistema di servizi rivolti a tutta la città e diffusi in tutti i quadranti del centro, in modo da creare un sistema di proposte per la cultura e il tempo libero. Ulteriori azioni riguarderanno la rigenerazione degli spazi pubblici che gravitano intorno agli edifici oggetto di intervento oltre alla valorizzazione della mobilità sostenibile mirata a ridurre l'impatto delle auto nel nucleo storico.



64  
unità  
abitative



10.836  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



## E.S.S.E.R.E. A CICCARELLO: EQUITÀ SOCIALE, SOSTENIBILITÀ ECOLOGICA RESIDENZIALE

Ente	Comune di Reggio Calabria
Finanziamento	€ 14.928.599,50
Posizione graduatoria	83°
Punteggio ottenuto	36,3934
ID PINQuA	399



80  
unità  
abitative



16.600  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+3



Il progetto concerne il quartiere Ciccarello, ubicato nella zona Sud del Comune di Reggio Calabria.

La proposta progettuale *E.S.S.E.R.E. a Ciccarello: Equità Sociale, Sostenibilità Ecologica Residenziale* si attuerà attraverso tre interventi che abbiano la legalità quale obiettivo/valore e la coesione sociale come risultato da perseguire:

- Intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio comunale e degli spazi esterni di pertinenza;
- Rigenerazione urbana degli spazi pubblici - area ex polveriera - parco urbano tematico;
- Riqualificazione degli spazi pubblici di quartiere con interventi di contrasto ai cambiamenti climatici.

L'intervento di riqualificazione del patrimonio edilizio comunale e degli spazi esterni di pertinenza, ad esempio, prevede la riqualificazione, sotto diversi aspetti, di 72 alloggi abitati e la realizzazione di orti domestici e spazi condivisi polifunzionali. Saranno installati impianti fotovoltaici e pannelli solari e sostituiti i serramenti.



L'involucro edilizio sarà coperto da un cappotto-strutturale, per l'isolamento termico e l'adeguamento sismico. Un sistema di domotica monitorerà i consumi e li programmerà da remoto. Le facciate avranno un sistema di pareti ventilate in legno composito, per proteggere gli edifici dall'escursione termica e migliorarne l'aspetto estetico. Sarà realizzato un sistema di recupero e riciclo delle acque meteoriche a fini irrigui e antincendio. La pavimentazione della pertinenza condominiale sarà costituita da reti in materiale plastico carrabili, realizzate con materiale riciclato e riciclabile, posate direttamente su battuto in terra e prato erboso, al fine di recuperare suolo permeabile.





## CONSERVAZIONE E SVILUPPO SOSTENIBILE DEL BORGO OPERAIO STORICO PER UNA NUOVA CENTRALITÀ URBANA

Ente	Comune di Aosta
<b>Finanziamento</b>	€ 14.957.988,09
<b>Posizione graduatoria</b>	84°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,3475
<b>ID PINQuA</b>	273



72  
unità  
abitative



32.860  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

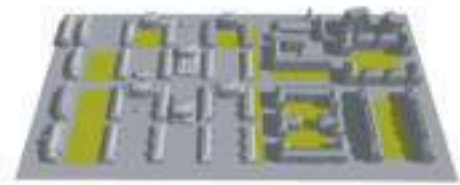
Il progetto crea una nuova centralità urbana all'interno del Quartiere Cogne, connessa al centro storico, verso Est, e ai poli d'interesse e commerciali della Città, a Ovest. L'intervento lungo il nuovo asse Est-Ovest riqualifica via Colonello Alessi, passando dall'attuale destinazione veicolare ad uno spazio destinato alla mobilità sostenibile ciclo-pedonale;

- Valorizzazione delle attività mercatali con cadenza settimanale, nelle aree attualmente utilizzate come parcheggi a raso lungo via Monte Cervino;
- Sviluppo dell'area sportiva attrezzata e del giardino lungo via Vuillerminaz;
- Rifunionalizzazione delle aree su viale Gran Paradiso e viale Monte Bianco, in corrispondenza del Lotto V, passando da parcheggi a raso, a quella a verde pertinenziale e pubblico, con stalli a servizio delle nuove destinazioni per disabilità nei piani

terra delle palazzine Gazzera e Fresia;

- In piazza Soldats de la Neige, smantellamento dei due edifici prefabbricati e conseguente ridestinazione a spazio pubblico delle aree attualmente recintate;
- Riqualificazione dei locali a piano terra e dello spazio pubblico prospiciente la parte meridionale di piazza Soldats de la Neige.

Il progetto inoltre riqualifica immobili storici del quartiere destinati ad edilizia residenziale pubblica quali le case Filipini, Giachetti e Stura e le palazzine Gazzera e Fresia attualmente inagibili, che costituiscono il cosiddetto Lotto V. La riqualificazione permetterà di realizzare 44 nuove unità immobiliari destinate a edilizia residenziale pubblica: 12 nuovi alloggi nelle palazzine Gazzera e 32 nuovi alloggi nella Giacchetti.



solare



classe energetica

+4





96  
unità  
abitative



25.024  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## FRAGILE A CHI? PIANO TERRITORIALE INTEGRATO PER LA GESTIONE INNOVATIVA DELL'ABITARE NELL'APPENNINO BOLOGNESE

Ente	Città metropolitana di Bologna
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	85°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,2102
<b>ID PINQuA</b>	263

Il progetto proposto dall'Unione dei Comuni dell'Appennino Bolognese presenta un programma integrato di 18 interventi che coinvolge più Comuni:

- 96 alloggi riqualificati (38) e nuovi (58) tra ERP, alloggi per emergenza abitativa e ERS, in parte rivolta a utenti fragili (anziani, disabili e studenti), oltre che spazi per l'accoglienza turistica dei camminatori sulla Via degli Dei a Marzabotto;
- 1 gestore unico per l'abitare sociale in Appennino a livello di Unione;
- 7.250 mq di costruito riqualificato secondo i principi di accessibilità universale (abbattimento delle barriere architettoniche) ed efficientamento energetico grazie all'adozione di soluzioni tecnologiche innovative (fotovoltaico, collettori solari, ACS);
- 2 beni vincolati valorizzati e rifunzionalizzati: Municipio di Camugnano (ex casa del fascio), ex scuole elementari di Camugnano;
- 60% superficie permeabile sul totale della superfisce scoperta;
- 20 associazioni culturali che saranno coinvolte nelle fasi successive di progettazione;
- 2.600 mq di servizi per servizi rivolti alla terza età residenze dedicate, spazi aggregativi, servizi assistenziali e residenziali e spazi per attività cultu-



rali tra cui una biblioteca, sala civica, spazi polivalenti e il nuovo centro Studi Alvar Aalto;

- 14.748 mq spazi esterni aggregativi tra cui orti sociali e uno skatepark rivolti ad un'utenza intergenerazionale;
- 475 mq spazi commerciali tra cui una velostazione in prossimità della stazione SFM (servizio ferroviario metropolitano) e un infopoint per la ricettività turistica;
- 1.650 mq aree pedonali tra cui la realizzazione di una passerella pedonale sul fiume Reno per il collegamento in sicurezza della stazione e della chiesa opera di Alvar Aalto.





29  
unità  
abitative



9.427  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## ABITARE SOCIALE CESENA - RIUSO E RIGENERAZIONE DEL COMPLESSO MONUMENTALE EX ROVARELLA IN CENTRO STORICO

Ente	Comune di Cesena
<b>Finanziamento</b>	€ 11.913.671,09
<b>Posizione graduatoria</b>	86°
<b>Punteggio ottenuto</b>	36,1044
<b>ID PINQuA</b>	42

L'ambito di intervento interessa lo storico complesso architettonico Roverella, localizzato nel cuore del centro storico di Cesena, tra le piazze Aguselli e Sant'Agostino, Via Milani e Corte Dandini. Il complesso - caratterizzato da due ampie corti passanti - ha un'estensione complessiva di oltre 6.000 mq. È stato per decenni l'unica casa di riposo per anziani della città; oggi il complesso è parzialmente utilizzato per accogliere persone in stato di indigenza, richiedenti asilo e senza tetto. Il comune di Cesena ha immaginato il Palazzo Roverella come un HUB di welfare generativo per la comunità cesenate. L'idea condivisa è quella di un luogo per l'abitare collaborativo, con spazi di co-housing e servizi condivisi, aperto a tutti i cittadini/e. Si prevede infatti a fianco dell'abitare spazi per co-working, piccoli laboratori artigiani

e fab-lab per attività culturali e ricreative, ma anche una Casa del Quartiere per servizi di prossimità, tra cui un ambulatorio medico, una cucina per la ristorazione e la produzione di cibo condiviso, spazi pubblici co-gestiti da associazioni a supporto delle famiglie, una sala studio, una piccola biblioteca condivisa, dei piccoli giardini attrezzati per attività culturali e di incontro.

L'ambito di intervento comprende inoltre la adiacente ex chiesa di Santo Spirito, che rappresenta un ulteriore tassello nel processo di rifunzionalizzazione del palazzo Roverella: spazio ampio e protetto, può diventare un attrattore di attività culturali e di formazione, che saranno connesse e integrate alle attività e ai servizi del Palazzo adiacente.







14  
unità  
abitative



30.063  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



geotermico



classe energetica  
+5

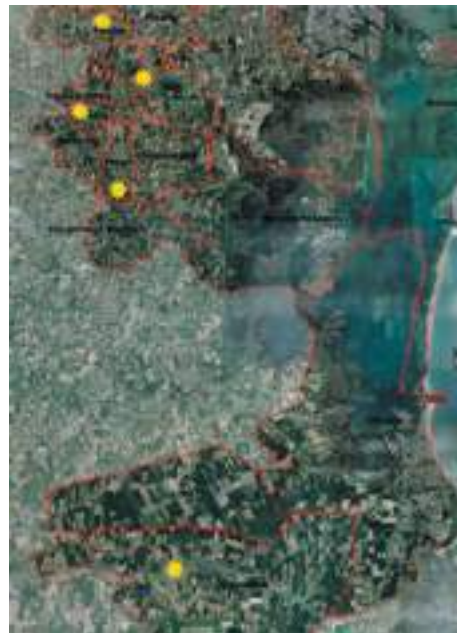
## RIVIERA DEL BRENTA - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, DI RECUPERO E RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Ente	Città metropolitana di Venezia
Finanziamento	€ 12.415.030,80
Posizione graduatoria	87°
Punteggio ottenuto	36,0303
ID PINQuA	132

La proposta della Città Metropolitana di Venezia intende fornire adeguato sostegno alle fasce di popolazioni più fragili e al contempo garantire nell'hinterland veneziano un buon livello di servizi recuperando il patrimonio edilizio, anche di carattere storico, diffusamente presente sul territorio metropolitano. Gli interventi previsti sono distribuiti su 5 Comuni:

- Comune di Cavarzere: riqualificazione di due aree di edilizia residenziale pubblica, in particolare per "Social Housing" (14 alloggi complessivi);
- Comune di Dolo: restauro della barchessa ovest di "Villa Concina" con la creazione di un Centro Servizi Culturali e riqualificazione dell'area ex "Foro Boario", porta di accesso alla città;
- Comune di Pianiga: restauro e risanamento conservativo di "Villa Pinton - Calzavara" quale nuovo municipio comunale;
- Comune di Stra: restauro e risanamento conservativo dell'edificio "ex Officina Idraulica", da adibire a nuova sede della biblioteca comunale, percorso museale sulla storia del Magistrato alle Acque e sala civica;
- Comune di Fossò: recupero e riconversione di "Villa Caffrè" in polo aggregativo con spazi destinati alle associazioni per l'ente locale e per la convegnistica.

Tali interventi derivano da bisogni diversi delle comunità locali, spesso non in grado



di far fronte alla crescente domanda di spazi sociali adeguati e luoghi dell'abitare accessibili ed energeticamente sostenibili. Si prevede un complessivo miglioramento della qualità dell'abitare per gli ambiti della Riviera del Brenta e della Città Metropolitana di Venezia meridionale, contribuendo, senza ulteriore consumo di suolo, a rendere il territorio più attrattivo, con conseguente incremento della popolazione.

## RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE SS. SIMONE E GIUDA

<b>Ente</b>	<b>Regione Lazio</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.605.927,56
<b>Posizione graduatoria</b>	88°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,9825
<b>ID PINQuA</b>	428



**53**  
unità  
abitative



**3.180**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il compendio immobiliare denominato San Simone e Giuda è ubicato all'interno e a ridosso della cinta muraria, lungo il tratto urbano della strada statale Cassia. Esso accorpa una serie di edifici acquisiti nel tempo o edificati ex novo, che sono stati riuniti fra loro in periodi diversi fino a formare un unico insieme. Il complesso è oggi costituito dall'ex Monastero dei Santi Simone e Giuda e dalla cappella conventuale.

Lo stato attuale del plesso è caratterizzato da una generale condizione di degrado e di carenza manutentiva, con contaminazione vegetazionale infestante. I maschi murari non presentano evidenti problematiche strutturali che invece sono visibili nelle coperture, parte delle quali hanno subito dei cedimenti. Nello specifico, l'intervento riguarda il recupero e la rifunzionizzazione dell'immobile attraverso operazioni di consolidamento strutturale,

innovazione tecnologica e rivalorizzazione edilizia, e attraverso l'utilizzo di soluzioni ecosostenibili. In generale, si vuole ottenere un complesso edilizio da destinare a edilizia residenziale anche temporanea, a polo aggregativo culturale e sociale, centro con dotazione di servizi. L'obiettivo è il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la riqualificazione dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini. Il progetto prevede anche il risanamento della viabilità interna, la creazione di parcheggi, di piccole aree verdi e il restauro del chiostro che presenta notevoli valenze storico-architettoniche. L'intervento è il risultato del bilancio zero del consumo di nuovo suolo in quanto recupera un manufatto edilizio da lungo tempo dismesso riqualificando anche il tessuto urbano nel quale esso è inserito.



solare



classe energetica



## RI-CENTRO



12  
unità  
abitative



32.622  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+3

Ente	Comune di Rieti
<b>Finanziamento</b>	€ 14.687.970,84
<b>Posizione graduatoria</b>	89°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,7425
<b>ID PINQuA</b>	341

Completamento edificio denominato Ex Manni in via Sant'Agnese. Il progetto prevede la realizzazione del centro di riabilitazione per diversamente abili e per anziani, del presidio sanitario e di assistenza continuativa per gli ospiti. Inoltre, verranno realizzate delle unità abitative autonome capaci di ospitare persone con difficoltà motorie e portatori di handicap. Restauro edificio ex Ospizio Cerroni in via Garibaldi. Il progetto prevede il restauro e la rifunzionalizzazione dell'edificio con la realizzazione di un più ampio centro di posta all'interno del complesso. Il centro avrà una duplice funzione: da un lato, di fulcro per la messa in rete dell'esperienza turistica e di fruizione del centro storico (azioni di social innovation); dall'altro, di sede degli uffici comunali destinati ai servizi sociali.

Realizzazione ponte dei "Pozzi". Esso costituirà l'anello di congiunzione tra il percorso ciclopedonale che il Comune di Rieti ha realizzato sulla sponda del fiume Velino e il centro città. Tramite il ponte in oggetto è possibile entrare nella città storica proprio nella zona dei "Pozzi", parte della città medievale di rilevanza turistica ma difficilmente accessibile.

Riqualificazione rete viaria e spazi pubblici del centro storico. Il progetto inte-



riene sugli assi viari che, oltre ad essere bisognosi di una riqualificazione estetico-funzionale, sono caratterizzati dall'essere collegamento funzionale e parte del sistema urbano degli edifici di proprietà comunale inseriti del programma.





## RIONI NICOLOSI & FREZZOTTI - VILLAGGI URBANI INTELLIGENTI, INCLUSIVI E SOSTENIBILI

Ente	Comune di Latina
<b>Finanziamento</b>	€ 12.300.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	90°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,7368
<b>ID PINQuA</b>	484



70  
unità  
abitative



10.200  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Gli interventi del progetto sono finalizzati alla trasformazione di una parte significativa della città, in particolare le zone che presentano avanzato stato di degrado e una conseguente bassa qualità della vita. Sia le condizioni di conservazione delle opere di urbanizzazione, e sia le condizioni degli alloggi sono assai precarie, necessitano di un immediato intervento di riqualificazione e di ripristino per consentire l'uso in sicurezza, migliorando complessivamente sia l'ambiente esterno che gli spazi abitativi. Si rende necessario recuperare la rete urbana carrabile, pedonale e ciclabile, oltre alla sistemazione delle aree a verde e per il tempo libero. L'intervento parte dalla definizione di un più opportuno piano infrastrutturale, composto da: dotazione di adeguati

servizi primari, su scala di quartiere e su scala urbana; sistemazione della viabilità veicolare, pedonale e ciclabile; creazione e mantenimento intelligente delle aree a verde, sia come elemento di dotazione urbana, ma anche capace di restituire all'ambiente esterno le migliori condizioni di vivibilità (piantumazione di essenze per abbattimento CO<sub>2</sub>, creazioni di isole verdi, creazione di aree di gioco per bambini, di palestre attrezzate, ecc.); creazione di reti di pubblica illuminazione, sia per la viabilità principale, che per gli spazi urbani, destinati alla socializzazione ed al ritrovo; creazione di una rete di videosorveglianza capace di monitorare e registrare le attività quotidianamente sono svolte soprattutto nelle aree di aggregazione sociale.



solare



classe energetica  
+4



## ABITARE UDINE: QUARTIERE SAN DOMENICO 2030 - COMUNITÀ AL PLURALE

Ente	Comune di Udine
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	91°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,5728
<b>ID PINQuA</b>	191



112  
unità  
abitative



5.900  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Il progetto riguarda la rigenerazione urbana del quartiere San Domenico di Udine, ovvero la demolizione e la ricostruzione degli alloggi distribuiti su una decina di immobili di edilizia residenziale pubblica. La demolizione e ricostruzione consente di ottimizzare il numero di famiglie ospitate, di dotare gli alloggi di attrezzature adeguate, di dare luogo a edifici con una forte connotazione di risparmio energetico e di ridurre il consumo di suolo. Il progetto, infatti, pone particolare attenzione alla sostenibilità ambientale per il miglioramento dell'efficienza energetica e per la produzione di un surplus di energia, mediante pompe alimentate da pannelli solari. Il nuovo insediamento prevede un massimo di 3 piani fuori terra e la sostituzione di condomini con un numero ridotto di famiglie. Il piano terra dell'intero complesso accoglie appartamenti di differente misura e carattere e, dunque, si configura come un momento di sperimentazione di nuove forme abitative in una logica di mixità funzionale in grado di essere flessibile e soddisfare i nuovi bisogni della popolazione. Si realizzano così misure e modelli innovativi di gestione, di sostegno e di inclusione sociale, di welfare urbano nonché di attivazione di processi partecipativi.



## RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA "RIONE CAPPUCCINELLI" (PROPOSTA N.1)

Ente	Comune di Trapani
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	92°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,5483
<b>ID PINQuA</b>	3

All'interno del tessuto urbano trapanese, il Rione Cappuccinelli rappresenta una realtà molto particolare perché è l'unico della tipologia "a corte".

Per quanto concerne l'assetto del tessuto urbano, gli alloggi risultano accorpati in tre blocchi su edifici a schiera, i quali si articolano attorno a delle corti così da creare delle ampie aree da dedicare ai parcheggi auto, agli orti dei cittadini, ai giochi per bambini. Nello specifico, il quartiere è costituito da diversi tipi di abitazione: 5 palazzine, 8 corti, 10 condomini e 50 case dette basse (ad un solo piano). Obiettivo principale del programma è quello di migliorare le condizioni di vivibilità del Rione Cappuccinelli, oggi caratterizzato da degrado urbanistico, edilizio, sociale ed ambientale. Gli interventi che si vogliono attuare prevedono il recupero degli edifici residenziali, la valorizzazione e qualificazione di spazi pubblici. In particolare: la nuova rete fognante sia delle acque bianche che delle acque nere, nuovi impianti



di pubblica illuminazione ed ancora la rotonda d'accesso al quartiere, nuove aree a verde, oltre all'ulteriore riqualificazione del campetto dove giocano ogni giorno tanti bambini, i giochi e le attrezzature per lo svago ed il recupero della locale struttura sportiva con la creazione di locali per attività sociali. Sono anche previsti consistenti interventi per la "qualità dell'abitazione" con la sistemazione delle corti e degli edifici popolari di Cappuccinelli, oltre che nuove residenze e alloggi per famiglie con difficoltà reddituali e giovani coppie attraverso la formula del social housing.



**186**  
unità  
abitative



**6.844**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica





## RI - ABITO QUI

Ente	Comune di Potenza
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	93°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,5173
<b>ID PINQuA</b>	194



**66**  
unità  
abitative



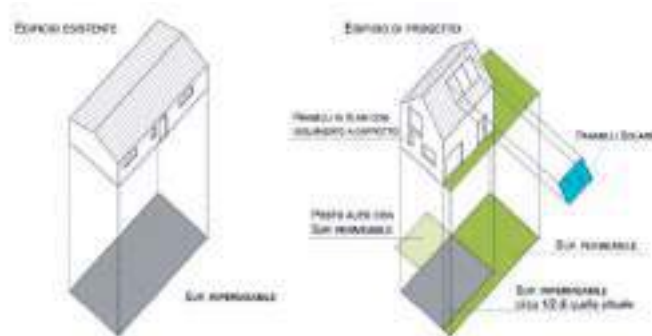
**9.500**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Il progetto *Ri - Abito qui* comprende la realizzazione di 5 interventi di riqualificazione e rigenerazione della cittadella di Bucaletto, area periferica della Città di Potenza. L'urbanizzazione dell'intera area del quartiere, nata come soluzione provvisoria al sisma che colpì la Basilicata nel 1980, ospita una serie di strutture prefabbricate, in legno o in cemento, non più idonei a garantire "la qualità dell'abitare". Le linee di intervento interessano aree di proprietà pubblica ed immobili di edilizia residenziale pubblica e possono essere schematizzati come segue: Intervento di rigenerazione di Edilizia Residenziale sociale; Intervento di rigenerazione di Edilizia Residenziale sociale e servizi; Realizzazione di uno spazio verde pubblico attrezzato; Nuovo sistema infrastrutturale della mobilità; Infrastruttura di teleriscaldamento. I primi due interventi prevedono la demolizione e la ricostruzione dei prefabbricati, previa rimozione e smaltimento dell'amianto. Inoltre, per soddisfare gli standard urbanistici e garantire un'adeguata presenza di spazi pubblici per il quartiere si prevede la realizzazione di una piazza, in prossimità delle



aree residenziali (intervento 3). Al fine di rendere più sicura e continua la mobilità interna del quartiere, si prevede invece la realizzazione di una rete ciclo-pedonale che affianchi quella carrabile attraverso la riorganizzazione funzionale delle sezioni stradali (intervento n.4). Per ultimo, il Comune di Potenza si è impegnato a contribuire al progetto "Green Steel" attraverso la realizzazione di un impianto con rete di teleriscaldamento a servizio del quartiere di Bucaletto (intervento n.5).



## RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE SAN BORTOLO

Ente	Comune di Rovigo
<b>Finanziamento</b>	€ 14.999.705,90
<b>Posizione graduatoria</b>	94°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,4214
<b>ID PINQuA</b>	486

Il progetto del Comune di Rovigo nasce dall'occasione di interazione tra le varie realtà culturali presenti sul territorio e la necessità di individuare un centro servizi che si ponga come nucleo aggregatore del tessuto socio-economico del quartiere, migliorando l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi, la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

La proposta interessa un'area di circa 66.000 mq. situata nel cuore del quartiere di San Bortolo a ridosso del Centro Storico di Rovigo, e comprende una serie di interventi tra loro interconnessi. Questi spaziano dagli alloggi comunali e Social Housing alla rigenerazione dell'arredo urbano; dalla riqualificazione culturale, con la realizzazione Cittadella della Arti e il Teatro-Studio, alla creazione di nuove aree verdi per il benessere psico-fisico degli abitanti, come il Parco delle Sensazioni e il Bosco Urbano.

In particolare, per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Sociale, l'intervento si configura alla scala di quartiere con la rea-



lizzazione in via Oroboni di alloggi ERS rivolti alle fasce più deboli, integrati da una serie di servizi rivolti sia al nuovo nucleo abitativo, che al resto della popolazione fragile residente nel quartiere. Inoltre, sarà privilegiata la "mobilità dolce" con la creazione di una pista ciclopedonale su sede propria sul lato ovest, separata dalla strada da un'aiuola inerbita, mentre sul lato est il percorso ciclopedonale avrà delle importanti dimensioni per dare una continuità alle varie funzioni (residenziali e servizi) che verranno insediati nell'area. Verrà completamente rifatto l'impianto di pubblica illuminazione con elementi di arredo a LED.



36  
unità  
abitative



51.108  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



classe energetica  
+5

## RI-ABITARE GROSSETTO: LA VIA DELL'IDENTITÀ E DELL'INNOVAZIONE

Ente	Comune di Grosseto
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	95°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,2377
<b>ID PINQuA</b>	367



96  
unità  
abitative



92.354  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La proposta progettuale riguarda la riqualificazione e valorizzazione di due aree periferiche della città di Grosseto. Due situazioni singolari, una all'interno delle mura, il centro storico in Via Saffi, l'altra periferia vera e propria, l'area PEEP di Via dei Barberi, a sud della città. Nel primo caso l'intervento si inserisce in un contesto che verrà riqualificato con il riuso del prospiciente Bastione Fortezza e la riqualificazione di Piazza della Palma: gli alloggi di edilizia residenziale pubblica verranno edificati e destinati a giovani coppie con l'obiettivo di ripopolare il centro storico; verrà conservata nello stesso edificio una sede per servizi pubblici, spazi comuni per la residenza e uno spazio per la logistica del confinante polo universitario. Nella

"seconda periferia" del PEEP di via dei Barberi l'offerta abitativa si articola nelle tre modalità di alloggi in affitto a canone concordato, alloggi "rent to buy" e in proprietà (edilizia convenzionata). Tutto il progetto non prevede consumo di nuovo suolo rispetto allo stato di fatto; nel centro storico si opera mediante la demolizione e ricostruzione del compendio immobiliare pubblico di Via Saffi per realizzare ERP e servizi pubblici, con la riqualificazione dell'area di Piazza della Palma e con il recupero fisico e funzionale del sistema dei bastioni, mentre nell'area del PEEP di Via dei Barberi si attua un intervento di rigenerazione urbana recuperando i lotti con gli edifici non completati e completando i lotti assegnati ma non iniziati.

LA "CHIAVE" DELLA RIGENERAZIONE URBANA





## PROPOSTA PROGETTUALE PINQUA DELLA REGIONE LOMBARDIA

Ente	Regione Lombardia
<b>Finanziamento</b>	€ 14.405.000,80
<b>Posizione graduatoria</b>	96°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,2305
<b>ID PINQuA</b>	410



232  
unità  
abitative



12.126  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La proposta affronta 3 diverse tipologie di intervento nelle città di Varese e Pavia, destinate a servizi abitativi pubblici e sociali. Il fattore qualificante del progetto consiste nella diversificazione delle soluzioni proposte in termini di qualità dell'abitare per le fasce sociali in maggior difficoltà economica. La prima tipologia, localizzata nel comune di Varese, è costituita da 4 edifici inutilizzati (solo 8 alloggi occupati), provenienti dal patrimonio INCIS (Istituto nazionale per le case degli impiegati statali), la cui riqualificazione porterà ad ottenere dagli originali 32 alloggi destinati a 68 alloggi di servizi abitativi pubblici. La seconda tipologia, localizzata in zona contigua al centro storico di Pavia, ha l'obiettivo di riqualificare un'area dismessa e di colmare un vuoto urbano che anche per la sua particolare collocazione, se non presidiato, diviene luogo di insicurezza e

concentrazione di microcriminalità. L'intervento rappresenta il completamento di un piano di recupero urbano partito nel 2005 con la demolizione del macello comunale e la realizzazione di 42 alloggi per anziani a canone sociale e di 15 alloggi a canone moderato oltre a servizi ed opere di urbanizzazione. La realizzazione del nuovo edificio porterà 20 nuovi alloggi destinati a servizi abitativi pubblici, oltre a locali da destinare a servizi sociali. La terza tipologia, localizzata nel comune di Pavia, riguarda la riqualificazione di un intero complesso di 4 edifici costituiti da 144 unità abitative realizzato dall'anno 1941 al 1944, all'interno del quartiere di Pavia S. Giovannino. I quattro edifici a corte da riqualificare, si articolano in quattro piani fuori terra nei quali si trovano le unità abitative in gruppi di due/tre per piano e suddivisi in più scale.



## OLBIA: AMBIENTE E ABITARE AL CENTRO

Ente	Comune di Olbia
<b>Finanziamento</b>	€ 12.400.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	97°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,1751
<b>ID PINQuA</b>	109

Da quartiere degradato a cittadella degli studi e di servizi. È questa l'idea dell'amministrazione comunale che intende dare al volto del rione. Il progetto ambizioso del comune di Olbia prevede la riqualificazione dei quartieri di San Simplicio e San Gregorio, tra i più degradati, e la realizzazione di quaranta nuove abitazioni in housing sociale. Scopo principale del progetto è ridurre il disagio abitativo e favorire l'inclusione sociale. Sette gli interventi previsti, premiati per il loro impatto non solo urbano ma anche sociale, culturale, tecnologico ed economico. I progetti più importanti riguardano il recupero delle abitazioni diroccate e la nascita di nuove palazzine residenziali nel quartiere San Simplicio. Verrà rivoluzionata la via-

bilità con la nascita di strade pedonali e a traffico limitato. Ci saranno anche zone verdi, come la nascita del Parco dei Giusti, un giardino dietro piazza Nassiriya, un altro accanto alla scuola di Santa Maria e nel quartiere San Simplicio, in via Andrea Doria. Gli interventi sono dunque volti a riqualificare e incrementare il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, a rigenerare il tessuto socio-economico, a incrementare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici, nonché a migliorare la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini, in un'ottica di sostenibilità e densificazione, senza consumo di nuovo suolo, secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile.


**61**

 unità  
abitative

**123.083**

 m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare


 classe energetica  
+5


## RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE DEL QUARTIERE SAVORITO

Ente	Comune di Castellamare di Stabia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	98°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,1471
<b>ID PINQuA</b>	226



**277**  
unità  
abitative



**19.227**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

L'intervento prevede la demolizione di 192 alloggi di ERP, la demolizione di una fatiscente struttura inizialmente deputata a plesso scolastico, ma occupata, nel corso degli anni, da nuclei familiari di senza tetto, la realizzazione di n.277 nuovi alloggi un polo per l'infanzia, locali per commercio di vicinato, un Centro Commerciale naturale con spazi mercatali all'aperto, parcheggi interrati pertinenziali ed a raso, riqualificazione degli assi viari e creazione di nuova viabilità di progetto, verde di quartiere, un parco sportivo, attrezzature per lo sport all'aperto, un parco verde agricolo, un impianto per la raccolta pneumatica dei rifiuti, un sistema di raccolta, in apposite vasche interrate, delle acque meteoriche per il riciclo dell'acqua da utilizzare per l'irrigazione.

Il nuovo insediamento, ha come obiettivo quello di realizzare un complesso basato sul concetto di mixité, ovvero il progetto

prevede negozi, di tipologia e dimensione diversa, da un centro commerciale con un'ampia area libera circostante in cui allestire anche un mercato all'aperto, a spazi commerciali di vicinato al piano terra dei vari edifici residenziali; sono inoltre previsti uffici, spazi per laboratori artigianali ed aree di coworking. La mixité dei servizi sarà ottenuta inserendo nel nuovo insediamento un polo educativo per la prima infanzia completato da alcuni "micro asili" condominiali che occuperanno spazi al piano terra degli edifici residenziali, uno spazio sarà dedicato ad una biblioteca di quartiere, altri per mostre ed attività culturali in generale. Infine, alcuni spazi saranno destinati all'insediamento di un gruppo di acquisto solidale e della Banca del tempo, luogo dove saranno ospitate tutte le Associazioni coinvolte nel progetto.



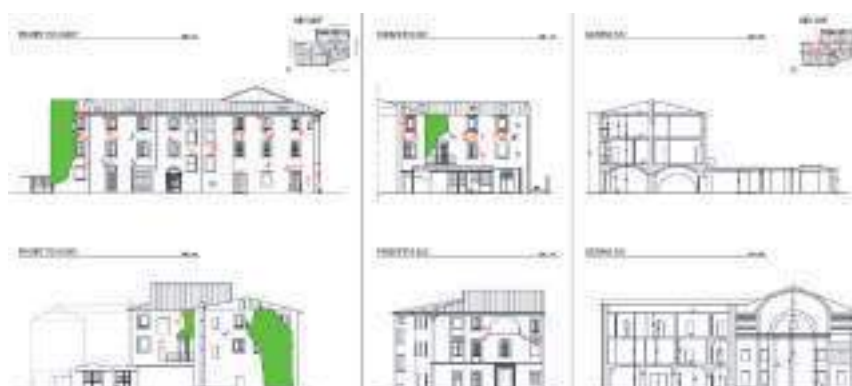


## RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO DI PALAZZO JAVARRONI

Ente	Comune di Rieti
<b>Finanziamento</b>	€ 1.725.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	99°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,1343
<b>ID PINQuA</b>	424

*Palazzo Javarroni* è un immobile di antica costruzione situato ai margini sud del centro storico. La proposta progettuale prevede la realizzazione di 13 appartamenti (bilocali e trilocali), locali multifunzionali e di uso collettivo, nonché un cortile comune. Il fabbricato è collocato in un tessuto urbano degradato, carente di servizi e non dotato di adeguato equipaggiamento infrastrutturale, inattuali standards di sicurezza sismica anche con riferimento alle aree pubbliche. Di fatto la proposta è volta alla rifunzionalizzazione dell'edificio, di aree, spazi ad uso collettivo, attraverso la rigenerazione delle aree e degli spazi già costruiti, incrementando la qualità ambientale e la dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale sociale.

L'intervento proposto vede prioritariamente l'esecuzione di opere strutturali volte alla messa in sicurezza del fabbricato e a garantire un miglioramento sismico secondo la classificazione delle norme tecniche vigenti. Nel dettaglio, sono previsti: il consolidamento delle murature portanti e delle volte; il rifacimento dei solai di piano; l'inserimento di tiranti di acciaio; posizionamento di una fascia di contenimento delle spinte orizzontali; la chiusura dei vuoti presenti nella muratura; la chiusura delle aperture, al fine di consentire il partizionamento interno degli alloggi; il rifacimento della copertura e degli architravi ove necessario; il consolidamento della cupola; la demolizione di tutte le superfetazioni esistenti e tutti gli elementi incongrui.



13  
unità  
abitative



1.480  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



## RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA "RIONE CAPPUCCINELLI" (PROPOSTA N.2)

Ente	Comune di Trapani
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	100°
<b>Punteggio ottenuto</b>	35,0795
<b>ID PINQuA</b>	228



80  
unità  
abitative



30.654  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+4



La proposta n.2 comprende una serie di interventi da realizzare nel Rione Cappuccinelli:

- Recupero del complesso edilizio costituito dagli edifici A, B e C (80 alloggi unifamiliari duplex) attraverso la realizzazione di interventi che dal punto di vista tecnico ricalcano integralmente quelli già previsti all'interno della proposta n.1;
- Recupero e sistemazione del giardino d'inverno;
- Sistemazione area esterna Campus del Mediterraneo realizzando un parco urbano con ampi spazi verdi, aree pedonali e spazi ricreativi;
- Trasformazione dell'ex mattatoio in Campus del Mediterraneo. La proposta mira a riqualificare l'ex Mattatoio attribuendogli una doppia funzione di co-housing e incubatore di idee con spazi fruibili sia da coloro che vivranno all'interno del Campus sia dal resto della cittadinanza, favorendo così lo sviluppo occupazionale, sociale ed economico del quartiere. Nello specifico, all'interno del Campus, sono state individuate 6 aree tematiche: servizi per il quartiere, area della sostenibilità, arte e mare, cultural heritage, incubatore d'idee e area living. L'intervento si articola come restauro funzionale conservativo, nel generale mantenimento dell'involucro edilizio e dei suoi principali elementi costitutivi;
- Intervento di retrofit energetico per il miglioramento del confort indoor ed outdoor per le unità immobiliari D-H citate all'interno della proposta n.1, attraverso la progettazione di facciate verdi.



## RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI E DEGLI IMMOBILI DELL'EX SITO SCOLASTICO DI SASSA

Ente	Comune Dell'Aquila
<b>Finanziamento</b>	€ 6.590.000,00 €
<b>Posizione graduatoria</b>	101°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,9607
<b>ID PINQuA</b>	373

Il progetto proposto dal Comune dell'Aquila ha un'area di intervento localizzata all'interno di un piccolo sistema insediativo consolidato della frazione di Sassa Scalo. Sul lotto, di proprietà comunale, sorge un complesso di edifici che prima del sisma del 2009 ospitava un plesso scolastico.

Sono previsti la demolizione dei volumi dichiarati inagibili dalla protezione civile, il recupero attraverso il consolidamento strutturale della palestra, che invece riporta danni minori, e la riqualificazione degli spazi pubblici aperti, attraverso la realizzazione di un ambiente a misura di bambino, ragazzo e anziano, con attrezzature e un mix di funzioni strettamente correlate con gli spazi verdi in modo da favorire un costante utilizzo dell'area con ricadute di beneficio a livello economico e sociale.

Nello specifico, è prevista la realizzazione di campi da gioco polifunzionali, adatti sia alle competizioni sportive che alle manifestazioni e spettacoli culturali; un'area ristoro con cucina e bar; un centro aggregativo per anziani con annessi laboratori; una biblioteca; uno spazio di baby-parking dove riunire i bambini prima e dopo la scuola; un orto urbano che verrà utilizzato anche per attività di ortoterapia a supporto di programmi riabilitativi per pazienti diversamente abili.

Nella zona sud - ovest del lotto è prevista l'installazione di una zona fitness con impianti di ultima generazione, dotati di attrezzature con QR code che rinvia a una piattaforma multimediale per il circuit training e che permette all'utenza di avere accesso alla visione di video tutorial di utilizzo delle attrezzature stesse.



n/a  
unità  
abitative



8.000  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico



biomassa



classe energetica  
+5





## FORLÌ SI - RIGENERA 2021

Ente	Comune di Forlì
<b>Finanziamento</b>	€ 12.700.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	102°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,9282
<b>ID PINQuA</b>	33

La proposta del Comune di Forlì si presenta come un insieme organico di interventi, sinergici fra loro, che comprendono l'implementazione e il recupero di alloggi di edilizia residenziale sociale ed il rafforzamento delle relative dotazioni territoriali (spazi pubblici, aree verdi, parcheggi, strutture scolastiche). L'ambito della proposta riguarda una parte importante della città, come quella dell'area nord-ovest costituita dai quartieri di San Benedetto e il centro storico, San Pietro e Schiavonia-San Biagio. Il presente progetto persegue le seguenti finalità:

- Potenziamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica mediante la nuova costruzione di 28 alloggi ERP - destinati all'affitto a canone sociale in via Autoparco - Area ex Autoparco comunale;
- Rifunzionalizzazione e rigenerazione di un'area a destinazione scolastica mediante la demolizione e ricostruzione della scuola media "Maroncelli";
- Potenziamento dell'infrastruttura verde mediante un intervento di riqualificazione e ampliamento del Parco della Pace, situato fra via Isonzo e via Piave;
- Miglioramento dell'accessibilità, della sicurezza e delle dotazioni a servizio di una polarità esistente mediante la realizzazione di un nuovo parcheggio in Via Casamorata;
- Riquilificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica mediante un insieme di interventi di ripristino e recupero di n.24 alloggi ERP sfitti e di manutenzione straordinaria e di riqualificazione di parti comuni di vari edifici ERP.



30  
unità  
abitative



62.260  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## RINATA - RIGENERARE E NATURALIZZARE IL QUARTIERE PAOLO VI DI TARANTO

Ente	Comune di Taranto
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	103°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,9164
<b>ID PINQuA</b>	118

Il quartiere Paolo VI sorge alla periferia di Taranto, a nord est del Mar Piccolo, che lo separa dal centro urbano della città. Vi abitano circa 18.000 persone, per la maggioranza in condizioni economiche medio-basse. Il quartiere soffre la mancanza di servizi, l'assenza di luoghi di aggregazione, la presenza di estese aree di campagna che isolano tra di loro le aree abitative, dando luogo ad una struttura urbana disgregata. Il progetto RInATA intende sfruttare gli ampi spazi inediti presenti nel quartiere allo scopo di ricomporre l'ambiente urbano. Tali spazi saranno sfruttati per il potenziamento dei servizi disponibili nel quartiere e la costruzione di poli di aggregazione. Gli interventi riguarderanno: l'apertura di Orti urbani, uno spazio serra, un nuovo parcheggio attrezzato, la riqualificazione di 72 alloggi di edilizia residenziale pubblica, la riqualificazione della ex scuola Ungaretti come centro civico di quartiere, la costruzione ex-novo di parrocchia di quartiere, la trasformazione di Piazza della Liberazione da area di parcheggio



asfaltata in un parco urbano con aree gioco. Inoltre, si punta a connettere strategicamente le parti della città mediante due progettualità. La prima è la "Green Belt", che riguarda il trasporto sostenibile e prevede, tra gli interventi, la costruzione di un itinerario ciclopedonale di interesse naturalistico verso il Mar Piccolo e il fiume Galeso. La seconda è il "BRT Bus Rapid Transit" - una infrastruttura sostenibile di trasporto pubblico volta a connettere l'intera città. Ciò risulta facilitato dal fatto che il quartiere presenta ampi spazi stradali, che possono essere sfruttati per l'inserimento di piste ciclabili e di corsie riservate per il potenziamento del trasporto pubblico.



98  
unità  
abitative



35.243  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



classe energetica  
+3



## SAN GIOVANNI: UN QUARTIERE VERDE, INCLUSIVO E SMART

Ente	Comune di Trieste
<b>Finanziamento</b>	€ 14.883.600,68
<b>Posizione graduatoria</b>	104°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,9019
<b>ID PINQuA</b>	171



64

unità  
abitative



8.667

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La riqualificazione degli edifici di edilizia pubblica costituisce il perno del progetto *San Giovanni: un quartiere verde, inclusivo e smart*. Partendo dal recupero di immobili pubblici dismessi e dalle risorse di cui il quartiere già dispone, la realizzazione del progetto incentiva lo sviluppo e l'attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione di immobili e aree di proprietà pubblica e privata.

A tal fine, si implementano strumenti innovativi, processi partecipativi di inclusione sociale e percorsi di risparmio energetico. Gli interventi riguardano la ristrutturazione e manutenzione di immobili residenziali, la riqualificazione di spazi aperti verdi di uso collettivo e la ristrutturazione di immobili da destinare a servizi, come di seguito elencati. I principali interventi sono:

- Edilizia sovvenzionata Via Caravaggio/Via Tintoretto;
- Edilizia sociale Via Piero della Francesca;



- Area verde per attività sociali e di coltivazione urbana Via S. Pelagio;
- Area di svago Piazzale Gioberti;
- Locali per attività socioassistenziali e ricreative Via S. Pelagio;
- Casa delle Associazioni F. Filzi.

Il progetto si concentra, in particolare, sugli interventi riguardanti immobili di Edilizia Residenziale Pubblica, tra cui la ristrutturazione degli edifici di Via Tintoretto e di Via Caravaggio, di proprietà del Comune di Trieste. Si prevede, quindi, di ottenere 9 nuovi alloggi per vano scala, con superfici e tipologie differenziate, per complessivi 54 alloggi.



solare



classe energetica  
+5





## PROGETTO PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO E INSEDIATIVO - QUARTIERE PO

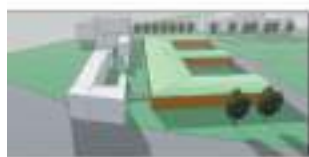
Ente	Comune di Cremona
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	105°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,8362
<b>ID PINQuA</b>	128

Gli interventi presenti nel progetto riguardano il quartiere Po del Comune di Cremona che presenta vulnerabilità in alcuni edifici pubblici, nel sociale, nella viabilità, nonché degli spazi comuni. I principali interventi previsti nel presente progetto di fattibilità sono:

- Via Vecchia e via Valdipado: riqualificazione distributiva ed eliminazione delle barriere architettoniche, riqualificazione energetica, installazione di impianto fotovoltaico;
- Edificio scolastico Martiri della Libertà: demolizione dell'attuale e realizzazione del Nuovo Polo per l'Infanzia, adottando le migliori tecnologie ecologiche strutturali e impiantistiche per realizzare un edificio NZEB;
- Fornace Frazzi: nel forno piccolo collocare il laboratorio del cotto con un suo spazio espositivo, mentre nel forno grande si pensa di utilizzare il forno di cottura come galleria espositiva lega-

ta al cinema e alla fotografia; nel portico esterno vengono ricavati alcuni locali da destinare ad associazioni o laboratori sociali;

- Complesso sportivo al Po: riqualificazione della pista ciclabile, riqualificazione della recinzione, rifacimento della palazzina spogliatoi campo di calcio e pattinaggio, sistemazione del Piazzale Azzurri d'Italia, sistemazione dei vialetti interni, sistemazione della struttura portante in legno e del manto di copertura e installazione di impianto fotovoltaico, nuova pista di Skate-Park, installazione di impianto di videosorveglianza a copertura del complesso sportivo e del piazzale di parcheggio, interventi al parco arboreo, nuova palazzina spogliatoi per il tennis.



24  
unità  
abitative



27.045  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## [HOME] IN MIDSIZE CITIES



202  
unità  
abitative



64.253  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



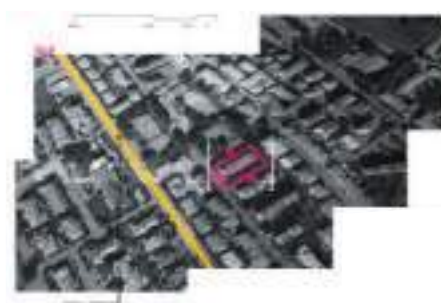
classe energetica



Ente	Città metropolitana di Firenze
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	106°
Punteggio ottenuto	34,7714
ID PINQuA	72

La proposta della Città Metropolitana di Firenze è strutturata in 9 Ambiti (Cerreto Guidi, Certaldo, Empoli, Fucecchio, Lastra a Signa, Montaione, Montelupo Fiorentino, Montespertoli, Signa, Vinci), ciascuno dei quali interessato da una serie di interventi suddivisi su 6 strategie. Il principio di HOME risponde all'esigenza primaria di poter dare alle persone fragili l'opportunità di avere un'abitazione in cui potersi ritrovare, creare una famiglia ed essere indipendenti (HOME UPGRADE); un'abitazione che abbia in sé requisiti di efficienza energetica (HOME SMART), in linea con i criteri per uno sviluppo sostenibile del territorio (HOME GREEN) e che, al tempo stesso, sia inserita in un contesto sistemico di servizi e spazi pubblici per la cittadinanza (WELCOME HOME) e di relazioni con la comunità (HOME COMMUNITY) grazie al

potenziamento di una accessibilità estesa a tutto il territorio metropolitano (HOME ACCESSIBILITY). In particolare, la strategia HOME UPGRADE è quella di aumentare l'offerta residenziale rivolta all'ERP e/o alle varie forme di social housing in modo da fornire una risposta tangibile e fattiva alle richieste della popolazione locale e al disagio abitativo. A tal fine, interventi diffusi su tutto l'ambito territoriale della proposta sono volti a realizzare nuovi alloggi ERP/social housing, includendo modelli innovativi come forme di co-housing sociale, la messa a disposizione di spazi per ospitare studenti e/o artisti, e alloggi temporanei per utenze fragili (donne che hanno subito violenze, piccoli nuclei familiari che hanno avuto sfratti in attesa di un alloggio definitivo, oppure persone che presentano disagi di vario tipo).



## UNA COLONIA A.M.I.C.A.



8

 unità  
abitative


106.006

 m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



geotermico


 classe energetica  
+3


Ente	Comune di Massa
<b>Finanziamento</b>	€ 14.869.506,00
<b>Posizione graduatoria</b>	107°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,7503
<b>ID PINQuA</b>	46

Il progetto riguarda l'Ex Colonia Ugo Pisa e prevede il recupero e la riqualificazione dell'intera area parco e di alcuni edifici facenti parti del complesso, nonché la riqualificazione della Residenza Sociale denominata "Le Tortore" che sarà collegata al lungomare e al parco mediante una pista ciclabile. I lotti oggetto della proposta sono:

- Immobile lato monti (A/1): costituito da tre piani fuori terra, attualmente inagibile;
- Immobile lato mare (A/2): a piano terra sono attualmente presenti alcune associazioni sportive e un piccolo museo del mare, i piani superiori sono inagibili;
- Ex asilo nido ubicato sul lato ponente dell'edificio lato monte attualmente inagibile;
- Ex alloggio custode costituito da due piani fuori terra e risulta realizzato da strutture portanti in laterizio e laterocemento, con copertura piana a terrazza;
- Villa Ala: costituito da tre piani fuori terra. I fabbricati necessitano di apposito consolidamento strutturale alle strutture portanti degli immobili (fondazioni, solai, copertura) per adeguarli alle normative vigenti;
- Magazzino Ex Stalla: edificio in muratura ad un piano con copertura in tegole ubicato al centro del parco, attualmente inagibile;
- Campo da Baseball: ubicato nell'angolo lato Levante/monte del Parco Ugo Pisa, necessita di una manutenzione straordinaria nelle strutture annesse al campo (servizi igienici-spogliatoi) oltre che nelle recinzioni perimetrali;
- L'edificio, sito in Via delle Tortore in zona Partaccia, attualmente è utilizzata quale punto di appoggio per l'emergenza abitativa, necessita una profonda ristrutturazione per ricavare al suo interno n. 8 appartamenti di edilizia residenziale sociale;
- Realizzazione di pista ciclabile di collegamento con l'edificio residenziale sociale al parco U. Pisa ed al mare ed efficientamento energetico della pubblica illuminazione nel Lungomare di Ponente.





## MADE IN SAN PIO



68

unità  
abitative



56.160

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



Ente	Comune di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	108°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,6469
<b>ID PINQuA</b>	332

L'area residenziale di San Pio-Catino-Toricella è situata nella zona nord-ovest del comune, a circa 15 km dal centro cittadino e vi abitano circa 5000 persone. San Pio soffre dell'isolamento e della scarsa accessibilità dovuta alla localizzazione estremamente periferica e versa in una condizione strutturale di disagio e marginalità.

Lo scopo del progetto è rendere *Made in San Pio* un "marchio di fabbrica" di creatività e riscatto sociale. A tale scopo è prevista la creazione di presidi socioculturali per trasformare la zona in un centro di produzione artistico, culturale, artigianale, attraverso le energie giovanili. Nel dettaglio i progetti riguardano la riqualificazione materiale dell'immobile della già attiva Accademia del Cinema dei ragazzi, a cui si aggiungeranno la serigrafia sociale, la Sub-urban Rock Academy,

e la foresteria per residenze artistiche; il recupero di edifici in abbandono da convertire a centro sportivo popolare di quartiere con annessa ciclofficina. Inoltre, è prevista la creazione di orti sociali urbani, e la dotazione di servizi di prossimità per la salute, il tempo libero e la cultura della mobilità sostenibile.

Inoltre, è prevista una vasta riqualificazione e riorganizzazione degli edifici residenziali; la demolizione nelle aree a tensione abitativa e dei corpi edilizi obsoleti nonché il miglioramento sismico degli edifici adiacenti a quelli demoliti. Gli edifici residenziali saranno interessati da interventi di efficientamento energetico attraverso il miglioramento dell'involucro edilizio. Sarà, infine potenziata l'accessibilità del quartiere attraverso la connessione con il centro città, potenziando il trasporto pubblico.



## TORVAIANICA CRESCE



18  
unità  
abitative



22.653  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Pomezia
<b>Finanziamento</b>	€ 14.983.924,62
<b>Posizione graduatoria</b>	109°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,6087
<b>ID PINQuA</b>	442

L'ambito su cui agisce la presente proposta ricade nel versante nord della frazione di Torvaianica.

L'impianto strategico prevede il rilancio ed il recupero dell'area target e presuppone il conseguimento dei seguenti risultati:

- La demolizione e ricostruzione del rudere "Centro Elisabetta", al fine di realizzare nuovi appartamenti destinati all'emergenza abitativa e alla realizzazione di spazi essenziali per l'integrazione sociale;
- Il miglioramento dello stato delle infrastrutture del quartiere e l'incremento delle stesse, con primaria attenzione alla mobilità dolce;
- L'incremento del grado di sicurezza percepita e reale.

La demolizione del rudere e la contestuale realizzazione di nuovi appartamenti di ERP consentiranno sia di eliminare una fonte di estremo degrado urbano, ambientale e sociale, sia di realizzare strutture abitative per indigenti o persone



comunque in stato di difficoltà. Dalla demolizione del rudere verranno ricavati, oltre alla parte residenziale, anche aree a servizi che verranno destinate ad offrire spazi che, nell'affollato contesto urbano di Torvaianica e nell'area di interesse in particolare, è quasi impossibile trovare: aree verdi, aree ludiche per i più piccoli, spazi per il fitness all'aria aperta, una sala ricreativa e una scuola per l'infanzia. Le attività da realizzare saranno interamente a "consumo di suolo zero": sono state, infatti, tutte pensate in un'ottica di integrazione e di coerenza con l'obiettivo di progetto.



## IL MOSAICO DI SAN SEVERO - QUALITÀ DELL'ABITARE TRA CITTÀ E CAMPAGNA

Ente	Regione Puglia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	110°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,608
<b>ID PINQuA</b>	147



30  
unità  
abitative



25.100  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+5



Il progetto interessa l'area denominata "Il Mosaico di San Severo", appartenente ai comuni di San Severo, Torremaggiore e San Paolo di Civitate. Ne fanno parte una pluralità di interventi volti alla riqualificazione aree degradate urbane e al miglioramento della mobilità sostenibile, che interessano anche le zone di campagna periurbana tra i comuni. La definizione degli interventi è avvenuta mediante un percorso partecipato con l'associazionismo locale.

Uno degli scopi centrali è la creazione di una rete verde che sviluppi la mobilità pedonale e ciclabile sia sulle reti interne che mediante un percorso green tra città e campagna, come collegamento interurbano tra i comuni.

Sono, inoltre, oggetto di interventi i parchi e i viali del margine urbano, che si affacciano sulla campagna. Completano il quadro degli interventi per una città sostenibile quelli nell'edilizia pubblica relativi al recupero di aree ad alto rischio di esclusione e marginalità sociale.

Un esempio sono gli interventi strettamente collegati tra loro nell'area Porta occidentale di San Severo. In questa zona è prevista la demolizione di opera abusiva e la costruzione di un chiosco in area di proprietà pubblica lungo via Checchia Rispoli. Nelle vicinanze è previsto un percorso ciclopeditonale di 900 m che colleghi il margine urbano alla strada provinciale n. 30, principale collegamento con Torremaggiore. La strada provinciale sarà, inoltre, oggetto di un intervento per dotarla di un adeguato impianto di illuminazione stradale di sicurezza.





## PINQUA VALLETTE

Ente	Comune di Torino
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	111°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,3349
<b>ID PINQuA</b>	164

Per il quartiere vallette, nato come città satellite, a nord della città di Torino, con un patrimonio edilizio rilevante dal punto di vista urbanistico-paesaggistico, connotato dalla presenza di ampi spazi pubblici, l'amministrazione ha previsto interventi per lo più sullo spazio pubblico o su edifici di proprietà pubblica destinati a servizi.

Nello specifico si prevede il rinnovamento di un edificio esistente già ad uso residenziale pubblico in Via dei Mughetti 20; la ricostruzione del Palazzo delle Poste in Piazza Montale; il rinnovamento locali commerciali e integrazione destinazione d'uso di quattro unità commerciale di Casa Bottega; la riqualificazione alloggi di risulta Edilizia residenziale pubblica; la realizzazione di aree verdi diffuse lungo i principali percorsi che collegano le residenze con il centro commerciale e Piazza Montale.

Ed inoltre, manutenzione straordinaria del suolo con posa di un tappeto ad alte prestazioni "fonoassorbente" su tratti di via dei Mughetti e dove siano presenti

plessi scolastici e RSA, con rinnovo dei tappeti ordinari sulla viabilità secondaria e interventi sui marciapiedi volti alla messa in sicurezza; realizzazione di collegamento ciclabili interni ed esterni; interventi sugli accessi al Parco delle Vallette.



79  
unità  
abitative



117.963  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## BENLLAB «BENEVENTO LIVING LAB»

Ente	Comune di Benevento
<b>Finanziamento</b>	€ 14.407.686,96
<b>Posizione graduatoria</b>	112°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,1827
<b>ID PINQuA</b>	37

Gli immobili interessati dalla proposta progettuale sono:

- Il complesso delle “Ex Orsoline” per un’estensione di circa 4000 mq;
- Il complesso Galleria Malies - Piazza Commestibili per un’estensione di circa 5.000 mq.

La riqualificazione del complesso Malies e della Piazza Commestibili, ha l’obiettivo di farne un efficiente connettore urbano, capace di offrire alla città nuovi spazi di incontro e socialità, attraenti e accessibili per tutti, mettendo al centro la qualità delle relazioni intergenerazionali e favorendo il benessere psico-fisico degli utenti.

In linea con l’indirizzo programmatico già assunto dall’Ente, si provvederà al completamento della cosiddetta “Filiera delle Eccellenze del Territorio”, ovvero un ecosistema funzionale che unisca la commercializzazione dei prodotti enogastronomici di qualità con attività per la loro valorizzazione e innovazione e consenta l’avvio di percorsi di sviluppo di idee imprenditoriali anche in un’ottica di

sostenibilità e compatibilità ambientale. Per quanto riguarda invece le “ex-orso-line”, il progetto intende sperimentare un modello di “abitare sociale e collaborativo” con la creazione di residenze che sostengano la nascita di un contesto animato e sicuro, in cui siano valorizzate le relazioni e dove gli abitanti possano condividere spazi comuni e promuovere servizi condivisi e attività di scambio e incontro. Il coinvolgimento diretto degli abitanti nel contesto abitativo realizzato, appare un elemento imprescindibile per la costruzione e gestione di una comunità coesa, solidale e socialmente sostenibile. A tal fine sono previste azioni di accompagnamento specifiche per implementare gli spazi residenziali con:

- Spazi Brain Storming;
- Spazi Design-Thinking-Cocreazione;
- Sala Didattica/Cinema di vicinanza;
- Giardino d’Inverno;
- Spazi polivalenti ad uso comune;
- Spazi co-working;
- Negozi privati/area ristoro/bookshop.



23  
unità  
abitative



5.691  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



idrico



classe energetica  
+5



## RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE DESTINATO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE - FRASCATI

Ente	Città metropolitana di Roma
Finanziamento	€ 14.920.400,00
Posizione graduatoria	113°
Punteggio ottenuto	34,1175
ID PINQuA	581



158  
unità  
abitative



24.953  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



biomassa



classe energetica  
+3



Gli interventi previsti dal progetto interessano le aree periferiche dell'agglomerato urbano di Frascati che manifestano situazioni di disagio abitativo e socio-economico, e che risultano scarsamente dotate di adeguati equipaggiamenti urbano-locali a causa dello sviluppo incontrollato e dei fenomeni di abusivismo - ovvero di insediamenti di edilizia economica e popolare - risalenti al primo dopoguerra ed agli anni '70, scarsamente dotati di centri di aggregazione, spazi pubblici adeguati e luoghi per la socialità, nei quali si è assistito per molteplici cause ad un generale depauperamento della qualità urbana. Gli ambiti di intervento relativi alla presente proposta riguardano sia la realizzazione di nuove centralità che azioni di recupero.

Gli interventi sono mirati sostanzialmente a contrastare il degrado, l'abbandono di spazi ed edifici pubblici e a rigenerare il tessuto urbano degradato per facilitare la creazione di percorsi di condivisione e partecipazione tali da dare risposte durature attraverso soluzioni "più naturali" ed "ecosostenibili", utilizzando elementi di innovazione tecnologica in grado di raggiungere elevati standard prestazionali in tema di risparmio energetico, basso impatto ambientale e consumo di risorse idriche, riduzione delle aree impermeabilizzate, utilizzo di materiali riciclabili e provenienti da processi di riciclo. Gli interventi sono stati suddivisi considerando i tempi di esecuzione e il loro grado di integrazione con altri interventi già programmati o in corso di esecuzione.





## RIQUALIFICAZIONE AREA EX CAMPO CASE TAV - LOTTO 1

Ente	Comune di Novara
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	114°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,1164
<b>ID PINQuA</b>	345



24  
unità  
abitative



3.119  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



classe energetica  
+5



L'area ex campo base TAV, realizzata per alloggiare fino al 22/12/2010 gli operai della linea ferroviaria dell'alta velocità nel tratto tra Torino e Milano, è ubicata nella parte nord est della città di Novara, in posizione periferica rispetto al centro storico e nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria e dell'autostrada A4 Torino/Milano. Essa è costituita da varie palazzine prefabbricate, ad un livello fuori terra, che attualmente si presentano in pessime condizioni manutentive.

Per la progettazione complessiva, le proposte sono state suddivise in tre lotti economicamente funzionali. Il progetto in argomento contempla la realizzazione degli interventi relativi al primo lotto. Esso mira alla riqualificazione complessiva del lotto, per consentire la totale fruibilità pubblica degli spazi in sicurezza. Si prevede la demolizione graduale delle attuali baracche di cantiere della ex Tav e la realizzazione di vari edifici ad alto efficientamento energetico ed elevati standard edilizi, inseriti in un ampio contesto verde. Gli appartamenti saranno impiegati per residenze temporanee, de-



finitive e nuove collocazioni. Ogni edificio sarà dotato degli impianti per le fonti rinnovabili e per il recupero dell'acqua piovana con specifici serbatoi interrati (oltre a sottoservizi, reti urbane, raccolta rifiuti, cabina Enel, impianto di cogenerazione, impianti di illuminazione pubblica, arredo urbano). Dovrà essere previsto contemporaneamente l'insediamento di servizi essenziali (impianti sportivi, verde, servizi sociali, esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione), per garantire la coesione sociale e la frequenza diurna anche di abitanti di aree limitrofe o di altre zone cittadine.



## RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA AMBITO DOGANA D'ACQUA

Ente	Comune di Livorno
<b>Finanziamento</b>	€ 14.960.043,49
<b>Posizione graduatoria</b>	115°
<b>Punteggio ottenuto</b>	34,0833
<b>ID PINQuA</b>	231

L'ambito di Dogana d'Acqua, oggetto della proposta, è strettamente connesso con tutti i progetti di riqualificazione urbana che il Comune di Livorno ha portato avanti in questo quadrante della città dal lontano 1995.

Per quel che riguarda la proposta, gli interventi previsti comprendono:

- La Caserma Lamarmora, già oggetto di parziali interventi di ristrutturazione volti a creare residenze a canone concordato e, in una parte dell'immobile, ad accogliere il centro homeless femminile e maschile della città di Livorno. Attualmente la caserma ospita 26 appartamenti a canone concordato di proprietà del Comune di Livorno, CASALP sta realizzando 10 alloggi destinati alla locazione con caratteristiche di sostenibilità ambientale, con relativi spazi pertinenziali di socializzazione cohousing, e 4 alloggi destina-

ti ad assegnazioni temporanee. Verrà inoltre mantenuta l'attività di ospitalità dedicata alle persone senza fissa dimora. Il progetto si propone di rifunzionalizzare tutti gli ambienti inutilizzati o da ridestinare, con finalità abitative e per spazi di uso sociale e ludico. Il progetto interessa tutti i piani dell'edificio dove non si è ancora operato, attraverso opere di consolidamento e ristrutturazione degli ambienti per renderli idonei e conformi alle nuove esigenze.

- Il progetto di riqualificazione della area dove era ubicato il bacino ovest dell'antico Dogana d'Acqua, prevede la realizzazione di una nuova piazza con la demolizione e ricostruzione del nuovo edificio che ospiterà sia il CRAL di ASA che attività ricreative e culturali cogestite dal Comune di Livorno.



201  
unità  
abitative



24.871  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



classe energetica  
+4

## NUOVE CA.SE. - QUALITÀ DELL'ABITARE E DELLA COESIONE SOCIALE

Ente	Regione Toscana
<b>Finanziamento</b>	€ 14.987.184,68
<b>Posizione graduatoria</b>	116°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,9062
<b>ID PINQuA</b>	301

Il presente documento rappresenta la strategia complessiva alla base della costruzione della proposta integrata dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino. Tramite l'intervento denominato *Nuovo Centro Urbano* nel comune di Calenzano si procederà alla riqualificazione degli attuali 72 alloggi ERP con aumento di altre 30 unità per oltre 1.000mq di alloggi da destinarsi ad edilizia sociale. Si prevede inoltre la realizzazione di nuova piazza e il recupero, miglioramento o potenziamento delle opere di urbanizzazione. L'intervento permetterà inoltre una riqualificazione del centro cittadino e la creazione di nuove connessioni con gli spazi e i servizi pubblici e il contesto urbano; il potenziamento della dotazione di servizi con l'ampliamento della biblioteca comunale e la realizzazione di nuovi servizi a supporto dell'università; il potenziamento delle connessioni con il parco delle Carpugnane e Calenzano alto. L'intervento nel comune di Sesto Fio-



rentino nel *Complesso ERP Via Signorini* prevede la complessiva riqualificazione, recupero e efficientamento energetico di 105 appartamenti ERP.

L'intervento *Palazzo Pretorio* su Sesto Fiorentino prevede il recupero e la rifunzionalizzazione di un complesso di importante valore storico per anni privato di un utilizzo fino a venire completamente abbandonato.

L'intervento denominato *Centro Servizi per la Comunità* nel comune di Sesto Fiorentino prevede di riconvertire e rifunzionalizzare una struttura ormai in disuso (ex ludoteca "O-3") per la creazione di un centro per i servizi alla comunità.



99  
unità  
abitative



20.595  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
+2





## RIQUALIFICAZIONE AREA EX CAMPO BASE TAV - LOTTO 2

Ente	Comune di Novara
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	117°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,9017
<b>ID PINQuA</b>	346



# 44

unità  
abitative



# n/a

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



classe energetica  
+5



L'area ex campo base TAV, realizzata per permettere l'alloggio fino al 2010 degli operai della linea ferroviaria dell'alta velocità nel tratto tra Torino e Milano, è ubicata nella parte nord est della città di Novara, in posizione periferica rispetto al centro storico e nelle immediate vicinanze della linea ferroviaria e dell'autostrada A4 Torino/Milano. Essa è costituita da varie palazzine prefabbricate, ad un livello fuori terra, che attualmente si presentano in pessime condizioni manutentive. Per la progettazione complessiva, le proposte sono state suddivise in tre lotti economicamente funzionali. Il progetto in argomento contempla la realizzazione degli interventi relativi al secondo lotto. Esso mira alla riqualificazione complessiva del lotto, per consentire la totale fruibilità pubblica degli spazi in sicurezza. Si prevede la demolizione graduale delle attuali baracche di cantiere della ex Tav e la realizzazione di vari edifici ad alto efficientamento energetico ed elevati standard edilizi, inseriti in un ampio contesto verde. La massima dotazione sarà di circa 100 appartamenti, da impiegare



per residenze temporanee, definitive e nuove collocazioni. Ogni edificio sarà dotato degli impianti per le fonti rinnovabili e per il recupero dell'acqua piovana con specifici serbatoi interrati (oltre a sottoservizi, reti urbane, raccolta rifiuti, cabina Enel, impianto di cogenerazione, impianti di illuminazione pubblica, arredo urbano). Dovrà essere previsto contemporaneamente l'insediamento di servizi essenziali (impianti sportivi, verde, servizi sociali, esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione), per garantire la coesione sociale e la frequenza diurna anche di abitanti di aree limitrofe o di altre zone cittadine.



## QU.I. - QUARTIERE & INNOVAZIONE

Ente	Comune di Mantova
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	118°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,8931
<b>ID PINQuA</b>	28



92  
unità  
abitative



25.173  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto proposto vuole contribuire alla rigenerazione di una parte di città, i quartieri Borgo chiesa nuova e Due Pini, periferia sud ovest di Mantova, con la finalità di realizzare un quartiere multifunzionale, accessibile, inclusivo caratterizzato da un contesto urbano sicuro, condizioni oggi ostacolate in particolare da:

- Massiccia presenza di alloggi inutilizzati;
- Omogeneità dell'offerta residenziale;
- Frattura costituita dalla linea ferroviaria;
- Servizi sporadici, non supportati da una rete.

La proposta tende quindi, attraverso progetti di riqualificazione ambientale, sociale, urbana e il potenziamento del sistema dei servizi, a migliorare la qualità urbana creando le condizioni per la nascita di un tessuto sociale ricco e articolato, in grado di sfruttare le nuove opportunità offerte. Nel dettaglio le principali azioni messe in atto col progetto consistono in:

- Acquisto di un complesso di 77 alloggi oggi vuoti;
- Costruzione di un nuovo polo scolastico;
- Rifunzionalizzazione di 23 alloggi vuoti nel quartiere ERP, comprensiva di ristrutturazione di 13 di questi (Sap+Sas);
- Ampliamento dei servizi con particolare riferimento al polo Community Hub/Emporio solidale, ricavato nell'edificio di proprietà di Aler, e alla portineria sociale/spazio bimbi per DAD, biblioteca e spazio per smart working nel quartiere ex Robinie;
- Potenziamento della permeabilità verde e della mobilità ciclabile;
- Attivazione della gestione sociale degli interventi. La strategia punta a creare relazioni fra il quartiere e la comunità che lo abita, attraverso l'attivazione di spazi e servizi multifunzionali dove le persone possano trovare opportunità di aggregazione.



solare



classe energetica  
+2



## BORGONUOVO. ABITARE CONDIVISO



**105**  
unità  
abitative



**99.943**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



geotermico



classe energetica  
+5



Ente	Città metropolitana di Bologna
<b>Finanziamento</b>	€ 14.964.576,00
<b>Posizione graduatoria</b>	119°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,878
<b>ID PINQuA</b>	265

La fragilità e la bellezza che caratterizzano il territorio metropolitano bolognese, pongono in capo all'Ente la responsabilità di assumere una pianificazione che orienti le scelte verso una crescita di qualità e uno sviluppo sostenibile. L'obiettivo prioritario metropolitano è creare un territorio sostenibile e resiliente, attrattivo, in cui la tutela dell'ambiente, la bellezza dei luoghi urbani e naturali, l'abitare, il lavoro e l'innovazione possono trovare una sintesi unitaria e propulsiva.

Tre le proposte scelte che riguardano progetti provenienti dalle Unioni, quale forma associata di Comuni che condividono uno stesso territorio e una stessa visione e a tale scopo riescono a gestire con efficienza ed efficacia il territorio di loro competenza. In particolare il progetto proposto dall'Unione Reno Lavino Samoggia si

concentra su un programma di interventi riguardanti la rigenerazione a consumo suolo zero di un'unica grande area industriale dismessa, l'ex Alfa Wasserman, con la finalità di creare un complesso sistema di servizi abitativi innovativi che contempla un nuovo concetto di "abitare condiviso". Il progetto inoltre si rivolge alla valorizzazione delle emergenze paesaggistiche esistenti, alla riconnessione dell'ambito sovralocale e alla specializzazione del verde attrezzato e naturalistico.

Le azioni strategiche puntano a ridurre il disagio abitativo metropolitano assicurando inclusione e vivibilità per un'ampia gamma di utenza, ricucire il tessuto a nord e a sud dell'area, ridurre l'utilizzo del trasporto privato a favore di quello collettivo e sostenibile e valorizzare il potenziale turistico dell'area.





## RIQUALIFICAZIONE EX AREA CAMPO BASE TAV

Ente	Comune di Novara
<b>Finanziamento</b>	€ 8.500.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	120°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,8666
<b>ID PINQuA</b>	347

Il progetto del Comune di Novara mira a riqualificare un ambito urbano periferico, altamente degradato dal punto vista edilizio, che presenta una situazione attuale di disagio abitativo e socioeconomico. Esso si concentra su un'area di costruzioni che erano originariamente destinate a supporto del cantiere dell'Alta Velocità e oggi impiegate in parte come sede della Polizia Locale e della Protezione Civile e come soluzione temporanea di emergenza abitativa. L'insediamento ex TAV richiede a sua volta interventi radicali di ristrutturazione, poiché gli edifici si trovano in stato di avanzato degrado.

Gli interventi progettuali prevedono la demolizione completa dei fabbricati esistenti e la realizzazione di edilizia abitativa ERPS di qualità (almeno 31 alloggi complessivi) con nuovi assi viari, spazi comuni di aggregazione, spazi destinati al piccolo commercio, a servizi sociali, aree di attività di aggregazione sociale ed ampie aree a verde e boschive. Si impiegheranno solu-



zioni ecosostenibili, di elementi infrastrutturali verdi, di de-impermeabilizzazione e potenziamento ecosistemico delle aree, di innovazione tecnologica, con l'adozione di soluzioni di bioarchitettura, anche atte al riciclo dei materiali e che permettano il raggiungimento di elevati standard prestazionali energetici, con la specifica osservanza dell'apposita raccolta dei rifiuti, il riciclo dell'acqua, l'utilizzo di fonti rinnovabili e l'osservanza della normativa vigente strutturale di sicurezza antisismica. Gli interventi dovranno garantire la prossimità dei servizi, puntando alla riduzione del traffico veicolare, secondo criteri della mobilità sostenibile, oltre che garantire legami di vicinato e inclusione sociale.



24  
unità  
abitative



3.016  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



classe energetica  
+5



## QUIDD CARPENTINO

Ente	Comune di Altamura
<b>Finanziamento</b>	€ 13.637.011,00
<b>Posizione graduatoria</b>	121°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,8593
<b>ID PINQuA</b>	299

Dal secondo dopoguerra ad oggi, il modello di sviluppo della città di Altamura è consistito in un approccio utilitaristico al territorio e alle sue risorse, indifferente ai problemi di sostenibilità degli interventi e di tutela del paesaggio. Il progetto *QuIDD (Quartieri Innovativi Data Driven)* mira al recupero e alla valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici mediante la rinaturalizzazione delle matrici storiche e delle loro direttrici di penetrazione interna. In particolare, il progetto *QuIDD - Carpentino* è ripartito in 3 macrointerventi:

- Qc1: Recupero tecnico funzionale dell'ex convento dei Cappuccini. Complesso di grande valore storico urbanistico per Altamura, che ben si presta alla creazione di una serie di attività interconnesse: abitare inclusivo, servizi per i residenti, spazi verdi condivisi, spazio pubblico aperto e sociale per la co-progettazione;
- Qc2: Riqualificazione degli spazi esterni edifici ex IACP tra Via Carpentino e Viale Traiano. Gli interventi mirano alla riqualificazione della periferia Sud-Est

di Altamura, attraverso l'incremento delle superfici permeabili, per la realizzazione di spazi che possano essere destinati non solo alla sosta dei veicoli, ma anche a luoghi di relazione e vicinato, rendendo il quartiere maggiormente attrattivo per giovani famiglie e iniziative economiche private;

- Qc3: Riqualificazione delle aree pubbliche di connessione tra Viale Traiano e Via Giuseppe di Vittorio. Conservazione e valorizzazione delle aree naturali del luogo, per migliorare la funzionalità ecologica degli spazi naturali e agricoli. Inserimento di nuovi elementi di naturalità nelle aree che completeranno il sistema degli spazi verdi urbani.



29  
unità  
abitative



12.180  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
+2



## RIONE SALICELLE



**440**  
unità  
abitative



**93.335**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+3

Ente	Comune di Afragola
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	122°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,7818
<b>ID PINQuA</b>	482

L'intervento previsto per il recupero del Rione Salicelle, consiste in realtà in un mix di azioni che intervengono, secondo una logica trasversale, su più contesti dell'area, da quello residenziale, a quello commerciale e a quello delle aree, servizi ed infrastrutture strategiche per la collettività, offrendo una nuova visione urbana dello spazio pubblico.

In particolare, sono previsti i seguenti e diversi interventi:

- Eliminazione del degrado materico esistente negli insediamenti ERP mediante la manutenzione straordinaria delle facciate esterne e delle aree annesse e la sostituzione delle chiusure trasparenti; e la Installazione di impianto fotovoltaico in autoconsumo;
- Adeguamento normativo ed Efficienzamento energetico dell'impianto di pubblica illuminazione;
- Riqualificazione funzionale dell'area mercatale di Piazza Unicef mediante una strategia di urbanismo tattico;
- Riqualificazione e rifunionalizzazione delle Infrastrutture e dei servizi innovativi in aree verdi.

In riferimento al terzo intervento, Piazza Unicef è il punto più strategico di tutto l'insediamento e l'area più degradata del quartiere, in cui è presente un corpo di fabbrica fatiscente ed inutilizzato che originariamente doveva ospitare il Mercato giornaliero. L'idea di base è quella di "liberare la piazza" e creare spazi aperti attraverso la demolizione del manufatto fatiscente esistente e, successivamente, avviare una concertazione al livello locale tra city user e city maker per fare una strategia di "urbanismo tattico", in cui avviare un concorso di idee dal basso per una riqualificazione con alto valore comunicativo, e con la partecipazione attiva dei cittadini residenti.





## COMPLETAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE NEL QUARTIERE DI SANTA ROSA

Ente	Comune di Lecce
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	123°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,7146
<b>ID PINQuA</b>	213

Il quartiere autosufficiente di Santa Rosa venne realizzato negli anni '50 ed è situato nell'area nord-est di Lecce. La proposta prevede la realizzazione di una serie di interventi finalizzati alla ristrutturazione di edifici esistenti, alla realizzazione di nuovi corpi di fabbrica destinati ad alloggi di E.R.P. e delle relative urbanizzazioni, alla realizzazione di un'area a parco attrezzato e ad una serie di opere di urbanizzazione mirate ad integrare tra loro gli spazi e gli edifici pubblici del quartiere, sia esistenti che oggetto di intervento, nonché mirati al collegamento ciclabile e ciclo pedonabile. Gli interventi saranno realizzati dal Comune di Lecce e dall'Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare (A.R.C.A.)

La parte più significativa del piano è relativa all'edificazione di n. 60 nuovi alloggi di E.R.P. lungo Via Flumendosa, ad opera di A.R.C.A. Gli alloggi saranno distinti secondo le dimensioni, tra piccoli, medi e grandi. Tutti i fabbricati saranno realizzati secondo i più moderni standard energetici, dotati di impianti di riscaldamento del

tipo classico con caldaia a condensazione, impianto solare termico, cappotto esterno, infissi a taglio termico e vetri tripli.

Sono previsti inoltre interventi generali nell'ambito della medesima zona: la sistemazione dell'area esterna del mercato rionale, la ristrutturazione della fontana, la riqualificazione dell'area di Piazza Indipendenza, la ristrutturazione del fabbricato destinato a mercato coperto rionale. Integrato nella proposta, un parco attrezzato sportivo, veicolo di inclusione, partecipazione e aggregazione sociale.



60  
unità  
abitative



33.667  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
+3



## PROGETTO ABITATIVO EX CSS PROSPERO ALPINO - MAROSTICA

Ente	Regione Veneto
<b>Finanziamento</b>	€ 11.830.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	124°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,7018
<b>ID PINQuA</b>	359



13  
unità  
abitative



7.305  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



geotermico



classe energetica  
+5

La proposta progettuale della Regione Veneto vede nell'inclusione e nella coesione sociale il proprio obiettivo principale. Nello specifico, la soluzione offerta è rivolta a persone in condizione di vulnerabilità economica tali da non consentire loro l'accesso a soluzioni abitative nel libero mercato, nonché a persone affette da disturbi cognitivi con bisogno di adeguato supporto assistenziale e sociale.

L'intervento prevede la riqualificazione di alcuni edifici facenti parte del Centro Socio-Sanitario "Prospero Alpino" nel Comune di Marostica, e la realizzazione di un nucleo residenziale integrato costituito da 7 alloggi sociali di varie dimensioni e 5 unità abitative socio-sanitarie. Il compendio edilizio si trova nelle immediate vicinanze delle Mura del Centro Storico cittadino in un contesto residenziale ed è costituito da 5 edifici, alcuni dei quali parzialmente in disuso ed in precarie condizioni di manutenzione.

Pertanto, in un contesto unitario di rigenerazione dell'ambito urbano aperto alla collettività, si prevede:



- La ristrutturazione edilizia dell'edificio "A" mediante la rifunzionalizzazione degli ambienti, con l'inserimento al piano terra di servizi di base e spazi comuni per l'aggregazione al fine di migliorare il welfare del quartiere e al piano primo l'inserimento di unità abitative autonome ERS da abitare in condizioni di tutela ed assistenza leggera. Gli alloggi sono disposti a corte attorno ad uno spazio verde e dispongono ciascuno del proprio ingresso indipendente;
- La demolizione integrale degli edifici "C" e "D" e la nuova costruzione di 5 villette indipendenti in grado di ospitare persone affette da Alzheimer.



## QUIDD SELVA

Ente	Comune di Altamura
<b>Finanziamento</b>	€ 11.379.673,77
<b>Posizione graduatoria</b>	125°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,6198
<b>ID PINQuA</b>	300



5

unità  
abitative



7.079

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



idrico



La proposta *QuIDD (Quartieri Innovativi Data Driven)* del Comune di Altamura mira al recupero e alla valorizzazione dei beni culturali, ambientali e paesaggistici della città, mediante la rinaturalizzazione delle matrici storiche e delle loro direttrici di penetrazioni interne.

In particolare, il progetto *QuIDD Selva* è suddiviso in 5 macrointerventi:

- Qs1: Completamento del recupero tecnico-funzionale dell'ex Monastero del Soccorso per Housing sociale e botteghe artigiane. Configurazione di uno spazio pubblico flessibile che aggiunge godibilità e qualità all'intorno, oltre a poter costituire un luogo di aggregazione e di lavoro senza alterare le relazioni di sedime, regimentazione delle acque, tipologia dei materiali presenti;
- Qs2: Realizzazione della rotatoria/rain-garden tra Via Selva e Via Bresso: Riquilificazione di un'asse stradale

di interesse storico, includendo un percorso ciclabile. Incremento delle capacità di trattenere l'acqua nella città, in modo da conservarle per periodi di siccità;

- Qs3: Riquilificazione degli spazi esterni di P.zza Dalla Chiesa e P.zza Piscitelli, verde urbano e orti urbani. Riconversione in spazi verdi pubblici e percorsi pedonali delle attuali aree a parcheggio per una maggiore fruibilità dei luoghi in sicurezza da parte degli abitanti;
- Qs4: Riquilificazione degli spazi esterni alla scuola Rodari e campo sportivo;
- Qs5: Sottopassi SS96 di Via Lago Passarello e Via Pompei. Costruzione di sottopassi carrabili e pedociclabili. Schermi verdi sui margini della SS96 per attuare un'efficace riduzione dei rumori e per l'integrazione del manufatto con il paesaggio.





## RIQUALIFICAZIONE EDIFICI PUBBLICI DI ERP

Ente	Comune di Alessandria
<b>Finanziamento</b>	€ 14.520.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	126°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,6021
<b>ID PINQuA</b>	374

La proposta riguarda interventi di riqualificazione nel centro urbano di Alessandria e nelle frazioni di Spinetta Marengo e di San Michele, caratterizzati da notevoli insediamenti industriali. L'obiettivo è favorire l'efficientamento energetico, la riduzione del rischio sismico, la verifica statica e l'incremento del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica. Il progetto è unitario ma comprendente sostanzialmente tre proposte di intervento così definite: Proposta 1: riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio esistente destinato all'edilizia residenziale sociale nel centro urbano di Alessandria e nelle frazioni di Spinetta Marengo e di San Michele; Proposta 2: rifunzionalizzazione di due immobili pubblici non utilizzati per la realizzazione di residenze universitarie comunali e per il completamento della Biblioteca civica Francesco Calvo. L'obiettivo perseguito è quello di pervenire ad una biblioteca di concezione innovativa come naturale evoluzione della biblioteca tradizionale passando attraverso: implementazione dei servizi di digitalizzazione, creazione



di un organismo energeticamente efficiente e valorizzazione del patrimonio culturale (es. valorizzazione di funzioni rappresentative quali la sala conferenze e la sala multimediale). Infine, vi è la proposta di realizzare una "Residenza Universitaria di Merito" attraverso il cambio di destinazione d'uso e la riqualificazione dell'ex Ospedale Militare; Proposta 3 miglioramento dell'accessibilità tra il centro abitato di Alessandria e la frazione di Spinetta Marengo mediante la realizzazione del secondo ponte sul fiume Bormida ed un nuovo collegamento viabile che possa garantire la sicurezza dell'abitato frazionale, posto a ridosso di una grande Azienda a rischio incidente rilevante RIR.



70  
unità  
abitative



7.236  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+4



## [HOME] IN INNER METROPOLIS

<b>Ente</b>	<b>Città metropolitana di Firenze</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	127°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,5831
<b>ID PINQuA</b>	196

Con la proposta *HOME IN INNER METROPOLIS* il principio *[HOME]* viene declinato nel territorio delle aree interne dell'ambito orientale della Città Metropolitana di Firenze (Dicomano, Vicchio, Borgo San Lorenzo, Scarperia e San Piero, Barberino del Mugello, Palazzuolo sul Senio, Marradi e San Godenzo).

Il territorio montano dell'appennino centrale corrisponde all'ambito del Mugello, distinto in Basso Mugello e Alto Mugello. Questi sub-ambiti sono accomunati dalla bassa densità abitativa, dal graduale abbandono del territorio, e dal difficile accesso ai servizi infrastrutturali, digitali, e di cura che impattano negativamente sullo sviluppo.

Pertanto, la strategia "*HOME UPGRADE*", intende realizzare una serie di interventi per aumentare l'offerta di ERP coordinandola con innovativi modelli di Social Housing. In particolare, si segnalano:

- Realizzazione di 10 alloggi ERP a Paretaio con opere per migliorare



l'accessibilità e la fruizione dei luoghi, come la realizzazione di un centro operativo comunale per servizi essenziali;

- Demolizione completa di 3 edifici a Borgo San Lorenzo, con ricostruzione di un nuovo edificio con diverse caratteristiche planivolumetriche per la realizzazione di 8 alloggi E.R.P.;
- Trasformazione del complesso immobiliare situato nel centro abitato di Scarperia, ampliandone ed integrandone le funzioni per la creazione di un centro di servizi imperniato sulla tutela della salute. Adeguamento edilizio e sismico della struttura e riorganizzazione degli spazi interni per inserire la funzione ausiliaria di housing sociale.



29  
unità  
abitative



40.115  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



## QUIDD EXTRAMURA

Ente	Comune di Altamura
<b>Finanziamento</b>	€ 14.658.757,06
<b>Posizione graduatoria</b>	128°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,4776
<b>ID PINQuA</b>	14



10  
unità  
abitative



13.067  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+2

Dal secondo dopoguerra ad oggi, il modello di sviluppo della città di Altamura è consistito in un approccio utilitaristico al territorio e alle sue risorse, indifferente ai problemi di sostenibilità degli interventi e di tutela del paesaggio, in particolare nella periferia, oggetto di urbanizzazione selvaggia, con severe conseguenze di natura idrogeologica, aggravando le criticità derivanti dalla natura sismica del territorio.

Il progetto *QuIDD (Quartieri Innovativi Data Driven)* mira al recupero e alla valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici mediante la rinaturalizzazione delle matrici storiche e delle loro direttrici di penetrazioni interne. Esso intende altresì essere strumento per la valorizzazione di immobili di importanza storica e culturale, su cui insisteranno social housing e misure socio-economiche, quali politiche inclusive di tipo place-based.

In sintesi, il progetto *QuIDD Extramura* è suddiviso in 6 macrointerventi:

- Qe1: Riqualificazione di P.zza Santa Teresa, favorendo lo sviluppo di aree verdi, la mobilità integrata e le aree ciclopeditoni;
- Qe2: Valorizzazione di Via Vittorio Veneto, Via dei Mille, e Viale Martiri mediante infrastrutturazione verde e percorsi ciclopeditoni;
- Qe3: Recupero tecnico-funzionale dell'ex Palazzo dell'Acquedotto da destinare ad Hub di formazione digitale e "condensatore sociale";
- Qe4: Riqualificazione di P.zza Aldo Moro e connessione degli spazi verdi.
- Qe5: Completamento del Recupero tecnico funzionale dell'ex Monastero di Santa Croce da adibire ad Housing Sociale;
- Qe6: Ristrutturazione edilizia di immobili comunali del centro storico per housing sociale diffuso (C.so Umberto I, C.so Federico II, Claustro S. Vincenzo).







**105**  
unità  
abitative



**17.185**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



## A.C.Q.U.A (ABITAZIONI SOSTENIBILI, CUCITURE E QUALITÀ URBANA, AREE VERDI PER ANDRIA CENTRALE)

Ente	Comune di Andria
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	129°
Punteggio ottenuto	33,3754
ID PINQuA	322

Il progetto del Comune di Andria nella zona centrale della città, che sarà oggetto di una ricomposizione urbana tra due aree cresciute a ridosso dell'attuale tracciato ferroviario in corrispondenza dell'area della stazione di Andria Centro, le quali, conseguentemente, non si parlano e hanno perso relazioni fisiche e sociali. Si intende realizzare una rivoluzionaria riconnessione dei tessuti urbani, attraverso la realizzazione di un sistema edilizio a destinazione residenziale e di servizio, in continuità con l'intervento di interrimento dei binari della linea Bari-Barletta (in corso).

Il progetto A.C.Q.U.A prevede interventi di nuova costruzione di edilizia sovvenzionata e nuovi interventi di Social Housing. Le ricuciture operate in corrispondenza di Largo Appiani, un vuoto urbano asfaltato ed utilizzato come parcheggio, consen-

tono di intensificare gli attraversamenti pedonali tra le due parti di città e riqualificare l'area nel complesso.

L'edilizia sovvenzionata, comprende tre fabbricati che ricostruiscono una cortina edilizia su via Ceruti. I nuovi fabbricati a piano terra sono dotati di luoghi per l'abitare condiviso, per nuovi servizi di prossimità. Assieme alle opere a verde, essi compongono un insieme permeabile di spazi fruibili ed aperti a tutti.

La viabilità carrabile e ciclabile viene riqualificata attraverso il rifacimento delle superfici asfaltate e nuova segnaletica. Le scuole comunali presenti nell'area saranno aperte al pubblico con il riutilizzo delle palestre e degli spazi esterni.



## I VASCI



15  
unità  
abitative



8.065  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



Ente	Comune di Corigliano-Rossano
Finanziamento	€ 14.987.240,49
Posizione graduatoria	130°
Punteggio ottenuto	33,3606
ID PINQuA	470

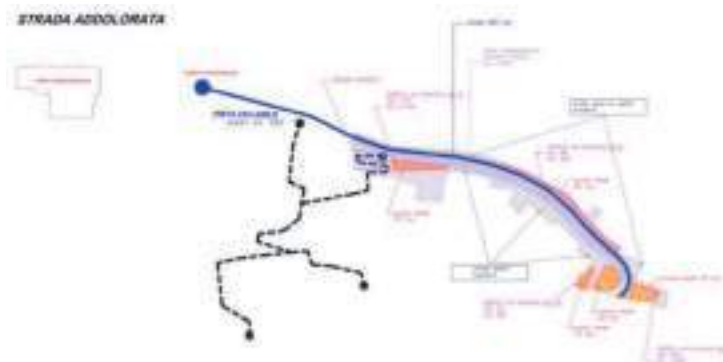
Il progetto *I Vasci* riguarda l'omonimo quartiere situato all'interno del centro storico di Corigliano Calabro, che oltre a soffrire lo stato di degrado e abbandono, si caratterizza come un ambito urbano di "cerniera" e, per questo, strategico.

La proposta si compone di 8 interventi, suddivisi per categoria:

- 4 interventi di sistema che agiscono sulla messa in sicurezza di luoghi, elementi urbani e cittadini e sullo sviluppo di soluzioni innovative, replicabili e ripetibili, per raggiungere sostenibilità e impronta green (sistemazione e consolidamento area VASCI Corigliano; Rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa; Recupero e riciclo acque grigie, drenaggio urbano ed efficientamento delle reti; Videosorveglianza, sicurezza dei cittadini, mobilità sostenibile Smart City);
- 4 interventi strategici volti alla rigenerazione, innovativa e sostenibile, dei tessuti urbani più degradati e carenti di servizi (La nuova strada



denominata "Addolorata"; La nuova strada denominata "Cananea-San Nicola"; Il "giardino dei monaci"; Residenze a carattere sociale su edifici da acquisire e manifestati dai privati). Nell'ambito dell'intervento strategico 4, ad esempio, verranno recuperati alcuni immobili resi disponibili dai privati, per una superficie netta complessiva di 354 mq, a cui si aggiungerà quella di Palazzo de Rosis, per una superficie complessiva di circa 2650 mq. Saranno ricreati i percorsi attrezzati ed organizzate le aree di socializzazione. Il recupero delle nuove residenze avverrà con processi innovativi per mettere in primo piano la salute e la sicurezza del cittadino.



## RICAMI URBANI - RICUCIRE L'ABITARE METROPOLITANO

Ente	Città metropolitana di Torino
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	131°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,342
<b>ID PINQuA</b>	219



**104**  
unità  
abitative



**17.208**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto *Ricami urbani - ricucire l'abitare metropolitano* raggruppa i comuni di Collegno (capofila), Grugliasco, Borgaro Torinese con il partenariato di Atc del Piemonte Centrale e Società Cooperativa Edilizia a proprietà indivisa Giuseppe di Vittorio. È un programma complesso di rigenerazione urbana, che partendo da luoghi storici come il Villaggio Leumann, rinnova gli spazi ed i luoghi dell'abitare per definire nuove trame sociali del vivere collettivo. Il programma si propone come modello di progettazione urbana smart e prevede la realizzazione di 210 alloggi di edilizia sociale residenziale. La proposta si sviluppa con i seguenti interventi:

A Collegno: riqualificazione del Villaggio Leumann, nuova edilizia sociale recuperando l'edificio di via Oberdan e rigenerando l'area Mandelli, rifunzionalizzazione della scuola materna nell'Ex ETI, miglioramento delle aree all'interno del Parco dalla Chiesa a supporto della didattica dell'Università di Torino e gli spazi intorno alle nuove fermate della metropolitana; A Grugliasco: riqualificazione della palazzina di proprietà comunale, denominata



ex Carrù, la riqualificazione di Borgata Paradiso (es. riqualificazione delle aree verdi del parco Falcone-Borsellino e del parco Paradiso, realizzazione di una nuova pista ciclabile tra quella esistente in strada della Pronda e la stazione ferroviaria "Università", riqualificazione della scuola media "Levi", recupero di alloggi non locati gestiti dall'Agenzia Territoriale della Casa (ATC).

A Borgaro Torinese, si prevede il recupero alloggio ATC di risulta, riqualificazione in senso residenziale dell'ex compendio industriale in disuso "ex palmolive", rigenerazione urbana con intervento privato "ex palmolive" e realizzazione residenze oltre edilizia sociale; recupero di edificio vincolato e realizzazione di un'aula studio e spazi di aggregazione.



solare



classe energetica  
+3





## RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO EX DIREZIONALE PUBBLICO DI VIA BEETHOVEN

Ente	Comune di Ferrara
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	132°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,3314
<b>ID PINQuA</b>	413



# 48

unità  
abitative



# 38.003

m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il progetto di riqualificazione si inserisce nel Comparto ex-direzionale pubblico di via Beethoven a Ferrara, un complesso di circa 48.000 mq, ubicato nel quadrante sud-ovest, completato alla fine degli anni '80 e sorto come Centro Polifunzionale Integrato. In particolare, sono comprese nel progetto:

1. La riqualificazione di un immobile degradato, senza ulteriore consumo di suolo, con l'utilizzo di soluzioni eco-sostenibili ed il miglioramento della sicurezza sismica per la realizzazione di 48 alloggi di housing sociale, la demolizione di tre fabbricati, aree da destinare come spazi polivalenti all'aperto e la realizzazione di due nuove piste ciclabili una con il nuovo polo fieristico ampiamente utilizzato dall'Università;
2. La ristrutturazione e ampliamento con efficientamento energetico e sistemazione dell'area esterna della Palestra ginnastica Ferrara ASD;
3. La manifestazione presentata da ProSport Estense 2020 srl per im-

plementare gli spazi dedicati all'attività sportiva indoor-outdoor con 2 campi di allenamento, spogliatoi, uffici e aree servizi per complessivi mq 2.000, oltre ad un campo da gioco per pallamano e da calcio a 5, con tribune, una palestra con campo da pallavolo, spogliatoi e uffici, 2 campi da padel e 1 campo da tennis, un campo sportivo outdoor polifunzionale (pallamano, calcio a 5, pallacanestro, e pallavolo) a ingresso libero a completamento del parco delle Corti di Medoro.



geotermico



classe energetica  
+5



## PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE CORTE DI FOSSOLI

Ente	Comune di Carpi
Finanziamento	€ 14.822.854,2
Posizione graduatoria	133°
Punteggio ottenuto	33,3259
ID PINQuA	90

Il progetto del Comune di Carpi prevede il recupero e la riqualificazione degli elementi architettonici di questa ex-corte agricola in frazione Fossoli, che si sviluppa su oltre 18 mila mq, di cui seimila di superficie coperta, composta da sette edifici (un tempo adibiti a stalle, fienili, caseificio, ricovero attrezzi e abitazioni e due torri dell'acqua), in completo abbandono, fortemente lesionati dal sisma del 2012 e vincolati dalla Sovrintendenza per il loro interesse storico.

Il progetto si ripropone inoltre la rifunzionizzazione della stessa coorte, con attenzione al sociale e alle fasce più fragili, mediante elementi di abitare assistito e agevolato.

L'intervento prevede la realizzazione di 22 appartamenti, destinati in particolare

ad anziani e giovani coppie, con affitto agevolato. Inoltre, il progetto contempla di trasferirvi alcuni importanti servizi sociali, con focus particolare sull'handicap. La Corte Fossoli sarà dotata di un Centro diurno per disabili e servizi alla persona, di un edificio polifunzionale con cucina attrezzata a disposizione della cittadinanza per eventi, feste di compleanno di bambini, sagre paesane e per il mercato dei contadini a km 0, residenze per anziani al piano terra per garantire un'agevole accessibilità e ai piani superiori; edilizia residenziale pubblica, l'ex villa sarà destinata ad aule lettura/studio per istituti superiori e aree da riservare a mostre ed eventi culturali. Le due torri dell'acqua fungeranno da "osservatorio".



22  
unità  
abitative



9.153  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## SANTA RITA, IL QUARTIERE CHE ABBRACCIA LA CAVA

Ente	Comune di Bari
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	134°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,2974
<b>ID PINQuA</b>	331



**546**  
unità  
abitative



**90.872**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Santa Rita è un quartiere periferico della città di Bari. La sua dimensione di isolamento si riscontra a livello infrastrutturale (scarsa accessibilità, gigantismo spaziale, obsolescenza edilizia e degli spazi aperti), sociale (scarso mix residenziale, illegalità episodica) e funzionale (carenza di servizi di prossimità). Tuttavia, la sua perifericità custodisce anche caratteri positivi, quali la prossimità ad un paesaggio rurale di qualità, la relazione esclusiva con la Lama Picone e la presenza dell'ex cava calcarea di Maso, recentemente riconvertita a parco naturalistico.

Infatti, il progetto del Comune di Bari trasforma Santa Rita nell'isola che custodisce tale bene patrimoniale del paesaggio unico nell'area metropolitana barese, con duplice vocazione: come elemento identificativo e di coesione locale, rendendolo un quartiere verde,

a misura di famiglie; e come attrattore di respiro territoriale basato sulla cultura ambientale. Si evidenziano:

- Riqualficazione e incremento del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, con efficientamento energetico degli edifici e miglioramento dell'accessibilità per i residenti con disabilità motorie;
- Potenziamento dell'accessibilità al quartiere attraverso la creazione di nuove infrastrutture d'ingresso e il miglioramento della viabilità interna con l'istituzione misure di una rete di mobilità lenta che incentivi anche la fruizione delle aree naturalistiche;
- Creazione di un nuovo servizio socio-educativo di prossimità (asilo nido);
- Creazione di un presidio culturale di partecipazione e di educazione ambientale.



solare





## RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTÀ DI MESSINA DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE URBANA

Ente	Comune di Messina
<b>Finanziamento</b>	€ 14.752.272,75
<b>Posizione graduatoria</b>	135°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,2386
<b>ID PINQuA</b>	365



**140**  
unità  
abitative



**6.935**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il Comune ha partecipato al Bando nazionale presentando in autonomia tre proposte di intervento e una proposta di progetto "pilota" in partenariato con la Regione Siciliana.

Gli Ambiti oggetto di intervento:

- Annunziata;
- Giostra/Ritiro/Tremonti;
- Camaro/Bisconte;
- Fondo Saccà;
- Gazzi Fucile / Via Taormina;
- S. Lucia / S. Filippo;
- Bordonaro S. Filippo Alto.

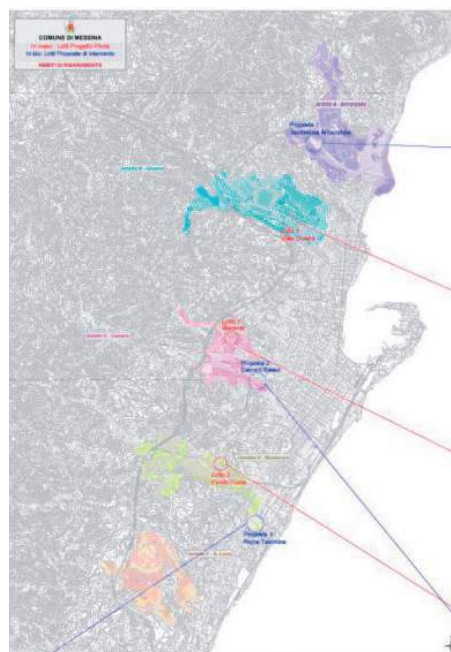
Le proposte progettuali preliminari riferite alle aree di risanamento ritenute più critiche sono:

- Ambito A - Santissima Annunziata (6066 mq): 39 nuove unità abitative - acquisto 60 alloggi;
- Ambito B - Giostra via Cuore di Gesù (9440 mq): 65 nuove unità abitative;
- Ambito C - Camaro basso (7911 mq): solo verde attrezzato - acquisto 140 alloggi.

La strategia d'intervento si articola lungo diverse linee d'azione:

- Riqualficazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;

- Rifunionalizzazione di spazi e immobili pubblici e privati attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico;
- Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi;
- Rigenerazione di aree e spazi già costruiti e ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici.



Proposta 2: Viale Giostra via Cuore di Gesù

solare



idrico



classe energetica



## LIBRINO CITTÀ MODERNA

Ente	Comune di Catania
<b>Finanziamento</b>	€ 14.642.152,04
<b>Posizione graduatoria</b>	136°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,1817
<b>ID PINQuA</b>	290

Il quartiere Librino (periferia sud-ovest di Catania) ricopre una superficie di 420 ettari, ospitando 100.000 abitanti rispetto ai 62.000 previsti originariamente. L'intervento relativo al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare da realizzare a Librino presenta una tripla finalità:

- Riduzione del disagio abitativo attraverso la costruzione di 64 alloggi;
- Recupero e rifunzionalizzazione di volumi edilizi esistenti, vandalizzati e non più funzionali;
- Recuperare spazi esterni di socialità di aree abbandonate.

Per la riduzione del disagio abitativo verranno realizzati due edifici su un terreno che il Piano di Zona destinava già a tale utilizzo. Trattandosi del completamento di un lotto edilizio, la tipologia degli edifici dovrà ricalcare quella dell'edificio già esistente, ma con la possibilità di introdurre alcune innovazioni.



Le innovazioni previste riguardano il contenimento energetico (coibentazione delle pareti con cappotto termico e superficie esterna ventilata, sistema di riscaldamento a pavimento, impianto solare termico, impianto fotovoltaico e caldaie a biomasse), il riutilizzo/recupero dei materiali (infissi in PVC riciclata a taglio termico, realizzazione di "isole di raccolta rifiuti", recupero dell'acqua piovana e grigia per uso irriguo, mattoni in materiale riciclato e porte in PVC riciclato) e il miglioramento sismico (pareti divisorie interne in materiale cartongesso e solai in calcestruzzo alleggerito).



64  
unità  
abitative



9.156  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



biomassa



classe energetica  
+3



## LA VIA DEI CONVENTI

Ente	Comune di Chieti
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	137°
<b>Punteggio ottenuto</b>	33,1748
<b>ID PINQuA</b>	192

Il progetto intende influire sulla qualità dell'abitare dell'intera Area Metropolitana Chieti-Pescara dove risiede più di un quinto della popolazione abruzzese, favorendo processi di rifunzionalizzazione dell'area, rigenerazione del costruito e di densificazione urbana, senza ulteriore consumo di suolo. L'intervento è centrato su aree e spazi già costruiti ma obsoleti, che diventeranno così dei centri di rivitalizzazione di Chieti Alta, con particolare riferimento agli ambiti sociale, culturale, imprenditoriale e soprattutto dell'accoglienza. Si provvederà inoltre alla valorizzazione e rivitalizzazione di aree, e spazi che diventeranno verde pubblico cittadino con una dotazione di servizi e infrastrutture urbano-locali di nuova concezione. Nello specifico, il progetto *le vie dei Conventi* prevede il recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Conservatorio delle Clarisse e del Conservatorio di S. Raffaele Arcangelo, che saranno adibiti a foresteria per ricercatori e professori



dell'Università d'Annunzio, spazi di co-working, e alloggi temporanei per utenza fragile. L'interazione di tali servizi consentirà un sistema di welfare integrato, grazie alla gestione del Collegio di merito per dottorandi e post-doc e della Foresteria quale mezzo di sostentamento per le attività di gestione della parte riservata ad alloggi temporanei per categorie fragili. Infine, sono inclusi interventi sui sistemi infrastrutturali di connessione e interscambio modale con la realizzazione di un parcheggio multipiano ipogeo al di sotto di Piazza Garibaldi, la creazione di un parco pubblico sulla sua sommità, e l'apertura alla città degli antichi orti murati dei conventi limitrofi.



**43**  
unità  
abitative



**11.452**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+4







68  
unità  
abitative



8.129  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



## T.E.R.R.A. (TRASFORMAZIONI EDILIZIE SOSTENIBILI, RURALITÀ, RINATURALIZZAZIONE AREE VERDI PER ANDRIA SUD)

Ente	Comune di Andria
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	138°
Punteggio ottenuto	33,1575
ID PINQuA	323

L'intervento oggetto della presente proposta si estende all'incirca dalla stazione ferroviaria di Andria sud a via Tofane, in continuità con l'intervento di interramento dei binari della linea Bari-Barletta (in corso di svolgimento), consentendo una rivoluzionaria riconnessione dei tessuti urbani attraversati. L'ambito presenta un carattere per metà periurbano e per metà agricolo.

Il sistema urbano è costituito, verso sud, dal tessuto di attestamento sul margine della linea ferroviaria con volumi e cortine spesso prive di bucaure. Si realizza un sottopasso con una nuova strada ed una pista ciclabile ed un sistema di risalita, rampe ed ascensori che, a partire dalla rotatoria, ricongiunge con una viabilità ciclopedonale il comparto a sud della stazione. L'intervento comprende un sistema edilizio residenziale e di servizio in

corrispondenza con interventi di edilizia sovvenzionata, con interventi di Social Housing e di spazi per commercio e attività socio educative.

Si opera una densificazione del tessuto urbano con la costruzione delle cortine lungo via Scarlatti e via Vivaldi. I nuovi fabbricati sono dotati di spazi per l'abitare condiviso, per nuovi servizi di prossimità e a scala urbana creando, con le opere a verde, un insieme permeabile di luoghi fruibili ed aperti che concorrono alla riqualificazione ambientale dell'area. Attraverso una proposta di pedonalità e ciclabilità estesa, l'intervento intende ridurre le distanze città consolidata ed espansioni. Fanno parte dell'intervento la scuola comunale presente con il riutilizzo di palestra e spazi esterni, nonché con l'incremento del verde esistente.



## RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI VIA TOSCANELLA, NEL QUARTIERE CHIAIANO

Ente	Comune di Napoli
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	139°
Punteggio ottenuto	33,101
ID PINQuA	480



77  
unità  
abitative



8.750  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



L'ambito di interesse riguarda l'insediamento di edilizia residenziale pubblica di via Toscanella in relazione al quartiere Chiaiano e alla stazione della metropolitana linea 1.

La proposta prevede di completare il Programma di Edilizia sostitutiva del Comune e interessa due lotti di intervento: Lotto 1 di mq 4.772,40 e Lotto 2 di mq 6.339,08. Si propone di procedere alla sostituzione edilizia di un ulteriore prefabbricato (contrassegnato con il n. 4), localizzato nel Lotto 2, nel quale sono ubicati n. 77 alloggi di edilizia residenziale pubblica, mediante demolizione e ricostruzione di un medesimo n. di alloggi da dislocare in due edifici residenziali: A1 per 53 alloggi e A2 per 24 alloggi, e alla riorganizzazione delle aree esterne di pertinenza, da

realizzare con un incremento dell'indice di permeabilità del suolo.

Per l'intervento di demolizione del prefabbricato esistente, si propone il recupero e il trattamento dei materiali, mediante la redazione di un piano di riutilizzo dei materiali nel rispetto dei CAM (Criteri Ambientali Minimi).

La scelta di sostituire tale edificio n. 4, rispetto agli altri due non ancora demoliti, è motivata dalla cesura fisica e visiva che, per disposizione e dimensioni, esso determina nell'ambito dell'insediamento. L'intervento proposto, che la demolizione e ricostruzione di tale fabbricato a parità di volume e non di sagoma, assume quale presupposto di lasciare inalterato l'attuale tessuto urbanistico, senza modifica alcuna relativa ai perimetri di lotti e strade.



## RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA DELL'AREA VIA RINDI-PIAVE

Ente	Comune di Pisa
<b>Finanziamento</b>	€ 14.563.795,00
<b>Posizione graduatoria</b>	140°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,9516
<b>ID PINQuA</b>	449

L'ambito di intervento, all'interno del quale verranno realizzate le opere di riqualificazione edilizia ed urbana, si estende sul territorio compreso tra Via Rindi e Via Piave. Nello specifico, vengono interessati gli edifici adibiti ad edilizia residenziale pubblica ubicati in queste due vie, il fabbricato Ex-sede della Polizia Municipale, e il percorso turistico che collega l'area residenziale con Piazza Duomo.

La proposta in oggetto prevede:

- Insediamento via Rindi - via Piave - L'obiettivo è la rigenerazione urbana attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici, applicando strategie e soluzioni di adattamento e mitigazione climatica secondo i principi della resilienza;
- Fabbricato ex-sede polizia municipale "Dopo di noi" - Si propone il recupero



ro e la valorizzazione del complesso architettonico come bene culturale e paesaggistico, nonché testimonianza architettonica. In particolare, si prevede una ristrutturazione conservativa del fabbricato, rendendolo accessibile e fruibile alle persone con ridotte o impedito capacità motorie. La riqualificazione della ex sede di Polizia Municipale permetterebbe la realizzazione di alloggi sociali comunitari;

- Percorso turistico "Park Duomo" - il progetto prevede la riqualificazione del percorso ciclopedonale che dalla parte nord della città in corrispondenza del parcheggio scambiatore di via Pietrasantina conduce all'ambito di Piazza dei Miracoli in largo Cocco Griffi. Lungo tutte le percorrenze saranno piantumati filari di alberature in modo da garantire la necessaria ombreggiatura.



**113**  
unità  
abitative



**21.216**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



idrico



classe energetica  
+2



## IL CENTRO STORICO

Ente	Comune di Vercelli
<b>Finanziamento</b>	€ 11.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	141°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,9034
<b>ID PINQuA</b>	329

La proposta riguarda la riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio edilizio di proprietà della Città di Vercelli destinato a edilizia residenziale sociale con incremento dello stesso e la rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici, il miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi e della dotazione di servizi e infrastrutture urbane. L'intervento riguarda il patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale delle case di via Dante, angolo via Galileo Ferraris e angolo via G.B. Viotti, con incremento dello stesso attraverso il recupero fisico e funzionale degli edifici di Piazza Alciati. La classe energetica stimata sarà A1 o superiore, nel rispetto delle caratteristiche storiche degli edifici, migliorando il comfort e riducendo

i costi energetici. Vista la presenza della falda acquifera particolarmente elevata, gli edifici saranno climatizzati grazie ad una pompa di calore geotermica ad acqua di falda, che alimenterà dei pavimenti radianti funzionanti sia in regime invernale che estivo.

Un secondo intervento riguarda le case di Piazza Alciati, con il risanamento conservativo di Palazzo Avogadro della Motta.

Sono complementari la realizzazione di nuovi spazi verdi e il miglioramento dell'accessibilità pedonale. Si elimineranno i parcheggi auto nelle piazze Alciati e Municipio con inserimento di asole verdi, alberi, panchine e giochi scultura per bambini in Piazza Alciati.



54  
unità  
abitative



30.100  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



eolico



geotermico



classe energetica  
+5



## RIQUALIFICAZIONE URBANA E SOSTENIBILE DEL COMPLESSO RESIDENZIALE PSER IN VIA DELLA BONTÀ A MARIANELLA

Ente	Comune di Napoli
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	142°
Punteggio ottenuto	32,8996
ID PINQuA	279



46  
unità  
abitative



16.017  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



L'intervento proposto opera nell'area area studio interessante i casali di Marianella e Piscinola. La proposta lavora essenzialmente sulla possibile ridefinizione di interventi e azioni di una parte urbana formalmente compiuta che ha la sua testata nell'isolato di ERP.

Le prefigurazioni previste si possono riassumere in:

- Connessione tra i sistemi naturali e ambientali e/o di verde attrezzato pubblico esistenti e loro ampliamenti;
- Ridisegno e ampliamento di aree incolte o residuali da infrastrutture (aree attrezzate e orti urbani) in una più ampia strategia di riduzione dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- Nuove accessibilità con previsione di mobilità sostenibile e di piste ciclabili e percorsi di collegamento tra i sistemi verdi e le infrastrutture di trasporto pubblico.

A scala urbana si prevede la riconnessione tra i sistemi naturali e ambientali e/o di verde attrezzato pubblico esistenti e



loro ampliamenti. Nuove accessibilità puntano alla riduzione del traffico e dello stress, secondo i criteri della mobilità sostenibile, con la previsione di piste ciclabili e percorsi di collegamento tra i sistemi verdi e le infrastrutture di trasporto pubblico. Si prevede inoltre, la riconfigurazione delle sezioni stradali di perimetro e l'allargamento dei marciapiedi con l'introduzione di essenze arboree, fontane e sistemi pergolati ombreggianti, oltre al potenziamento della illuminazione pubblica. Nella traversa a nord della piazza Sant'Alfonso a Marianella l'intervento prevede una pergola urbana in acciaio, con pannelli fotovoltaici ed elementi ombreggiati per attività mercatali di vicinato.



## COMPENDIO DELL'EX CARCERE DI SANT'AGATA

Ente	Comune di Bergamo
Finanziamento	€ 7.728.036,8
Posizione graduatoria	143°
Punteggio ottenuto	32,8422
ID PINQuA	304

Il progetto del Comune di Bergamo riguarda il restauro e la riconversione funzionale di una parte del compendio dell'ex Carcere di Sant'Agata, localizzato all'interno di Città Alta, tramite l'attuazione di strategie per la sua riqualificazione e riconversione all'uso residenziale (housing sociale), senza alcun uso di nuovo suolo urbano. Il progetto intende localizzare la funzione abitativa nel corpo Nord, al secondo e al terzo piano e consentendo di realizzare 11 alloggi di diverso taglio mantenendo l'impianto planimetrico originale. Al piano primo sono stati previsti altri 2 alloggi, recuperati nei volumi posti ai lati della grande sala centrale. Al piano terzo saranno mantenute 5 celle carcerarie disimpegnate dal corridoio, originario dell'impianto monastico, a testimonianza della successiva destinazione penitenziaria. La corte interna diverrà, riqualificata, lo spazio principale per iniziative culturali



e artistiche per l'intera comunità. Nel corpo Est, verrà recuperata la ex sala del Capitolo ad uso pubblico e al piano secondo si prevedono 2 alloggi; il progetto prevede il recupero dei due corpi scala esistenti e la predisposizione di due ascensori/montacarichi posti nelle zone dei corridoi e quindi in prossimità dei corpi scala per le esigenze dei portatori di disabilità. I restanti 15 alloggi saranno strutturati per un'utenza a norma disabilità.





## PINQUA PORTA PALAZZO ABITARE A TORINO

Ente	Comune di Torino
<b>Finanziamento</b>	€ 13.730.322,00
<b>Posizione graduatoria</b>	144°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,7716
<b>ID PINQuA</b>	50

L'area di intervento del *PINQUA PORTA PALAZZO* comprende parti dei quartieri di Borgo Dora/Porta Palazzo, Valdocco e Aurora.

Porta Palazzo, individuata tra le aree periferiche esposte ad un particolare disagio abitativo e socioeconomico, è pronta per un nuovo look.

Saranno realizzati interventi di riqualificazione nell'area di Porta Palazzo e, nello specifico, nelle case popolari in Piazza della Repubblica n.13, dove verrà realizzato un nuovo insediamento ERP (n.40 alloggi) con locali comuni a piano terra, abitazioni ai piani e cortili interni all'isolato attrezzati per attività ludiche ad uso degli abitanti di tutto il quartiere; di manutenzione di alcune tettoie del mercato di Porta Palazzo, oltre che di riqualificazione della pavimentazione dell'esedra della piazza occupata dal

mercato ortofrutticolo e l'adeguamento impiantistico degli stalli alimentari; di efficientamento energetico della scuola dell'infanzia Maria Teresa di via Mameli 19, in Borgo Dora, mediante opere di ripristino o di sostituzione di elementi architettonici, con l'impiego di materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale; di riqualificazione dello spazio pubblico e di ridisegno della mobilità con inserimento di aree verdi, dove in particolare è previsto il rifacimento delle pavimentazioni storiche dissestate, destinate alla pedonalità e alla mobilità dolce, la realizzazione di isole permeabili e di aree verdi attrezzate per la sosta. Gli spazi pubblici del quartiere saranno riqualificati anche attraverso azioni manutentive diffuse, volte all'aumento della permeabilità e alla riduzione delle isole di calore.



40  
unità  
abitative



56.082  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5





79  
unità  
abitative



45.140  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+2



## A.R.I.A. (ABITAZIONI SOSTENIBILI, RIQUALIFICAZIONI URBANE, INFRASTRUTTURE E AREE VERDI PER ANDRIA NORD)

Ente	Comune di Andria
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	145°
Punteggio ottenuto	32,7552
ID PINQuA	172

La proposta del Comune di Andria si sviluppa nell'area Ex 167 Monticelli, in continuità con l'intervento di interrimento dei binari della linea Bari-Barletta (in corso di svolgimento), consentendo una rivoluzionaria riconnessione dei tessuti urbani attraversati. Essa prevede la realizzazione di un sistema edilizio residenziale e di servizio in corrispondenza dell'area della stazione ferroviaria di Andria Nord e nelle aree limitrofe, sia con interventi di nuova costruzione di edilizia sovvenzionata, sia con interventi di Social Housing in partnership Pubblico-Privato.

I nuovi fabbricati sono dotati, a piano terra, di spazi per l'abitare condiviso, per nuovi servizi di prossimità e a scala urbana. Il verde di pertinenza delle abitazioni, le aree verdi attrezzate, il verde naturalistico e quello sociale dei "giardini commestibili" concorrono a creare un insieme permeabile di luoghi fruibili ed aperti a tutti. Attraverso una proposta di pedonalità e ciclabilità estesa alle sedi esistenti, si promuovono nuove forme di accessibilità e fruibilità pedonale sul tracciato ferroviario dismesso, connettendo e riducendo le distanze tra città consolidata e le espansioni, nonché valorizzando percorsi storici come la Via Vecchia Barletta.

Fanno parte dell'intervento anche le scuole comunali presenti nell'area, aperte al pubblico col riutilizzo delle palestre e degli spazi esterni, e l'incremento del verde esistente. L'area del mercato all'ingrosso, di cui è previsto lo spostamento, fornisce l'occasione per una importante diversificazione funzionale, basata sul recupero architettonico ed energetico dell'edificio, da destinare a laboratori culturali e teatrali per la cittadinanza.



## IL PROGETTO "R60" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

Ente	Comune di Reggio nell'Emilia
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	146°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,4152
<b>ID PINQuA</b>	216

La proposta integrata *R60*, elaborata dal Comune di Reggio Emilia, in un ambito territoriale di 60.000 mq, in prossimità della stazione centrale, prevede interventi e misure complementari e sinergiche. Gli interventi sono 17 e si articolano nei settori:

1. **Abitare sociale e solidale:** 18 unità abitative di ERP e 91 unità abitative di ERS destinate a locazione temporanea e permanente, per differenti nuclei familiari e sociali in via Paradisi; una rilevante dotazione di spazi complementari alla residenza (co-living), destinati sia ai residenti futuri sia agli abitanti e alle realtà del Terzo Settore attive nel quartiere; uno spazio dedicato ad attività ludiche per bambini; la riqualificazione dell'area sportiva di quartiere situata in via Paradisi, attraverso l'incremento delle funzioni sportive un nuovo playground e la realizzazione di nuovi spogliatoi;
2. **ambiente e mobilità sostenibile:** realizzazione di un sovrappasso ferroviario ciclopedonale; riqualificazione funzionale ed ambientale delle aree esterne all'edificio che accoglie Binario 49 e Spazio Raga; rigenerazione ambientale e funzionale sia delle aree pubbliche situate tra il parco delle Paulonie, la scuola Elisa Lari e tra viale del Partigiano, via Paradisi, via Turri e l'edificio residenziale presente;
3. **economia, lavoro e innovazione:** riqualificazione del Capannone 17/Stralcio 2 delle ex Reggiane, situato nel Parco Innovazione, destinato a quarto Polo universitario dedicato al Digitale e a sedi di aziende dell'Industria 4.0 ed enti di ricerca specializzati, con intervento cofinanziato dalla Stu Reggiane spa.



51  
unità  
abitative



51.023  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica

+5





## VERONA CULT\_I



20  
unità  
abitative



20.975  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



idrico



classe energetica  
+3



Ente	Comune di Verona
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	147°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,3846
<b>ID PINQuA</b>	309

L'ambito della proposta del Comune di Verona si concentra in Località Pestrino e interessa il compendio dell'ex caserma Santa Caterina e l'adiacente Forte Santa Caterina, che oggi versa in stato di abbandono. Nell'area dell'ex caserma sono presenti edifici privi di interesse culturale e di caratteristiche idonee ad un riutilizzo che non sia temporaneo.

Si prevede quindi la demolizione di tutti i capannoni militari esistenti, per "condensare" la volumetria lungo il margine meridionale, generando un'ampia corte aperta al suo interno: un parco che si ricongiunge alle sponde dell'Adige e alle aree verdi di pertinenza del forte Santa Caterina.

La funzione prevalente nasce dall'esigenza di razionalizzare e concentrare in un polo unificato (*Magazzini della CULTura*) gli archivi dei Musei Civici Veronesi e le scenografie della Fondazione Arena di Verona. La rigenerazione dell'area, restituita alla fruizione pubblica, passa attraverso una opportuna mixité di usi che prevede anche l'insediamento di un



Centro servizi assistenziali e terapeutici che coinvolga complessivamente oltre 120 persone con disabilità, dotato di spazi accessori e di una quota di housing sociale (20 alloggi).

La nuova superficie coperta complessiva sarà inferiore a quella occupata dai capannoni di cui si prevede la demolizione, portando ad un esito vantaggioso nel bilancio del consumo di suolo. Questa trasformazione restituisce alla città un'area verde di 6,5 ettari destinata a parco pubblico, in stretta relazione di continuità con l'ambito del forte Santa Caterina, che copre ulteriori 12,5 ettari, concorrendo alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature destinate a dare vita al parco dell'Adige Sud.



## RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE P.E.E.P FARNESIANA

Ente	Comune di Piacenza
<b>Finanziamento</b>	€ 6.900.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	148°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,3805
<b>ID PINQuA</b>	218



**374**  
unità  
abitative



**16.985**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

L'area interessata è il *QUARTIERE PEEP* della Farnesiana, posto a sud est del centro storico, nella prima periferia della città di Piacenza. Si tratta dell'area denominata *IL TRIANGOLO*, perimetrata dalle Vie Radini Tedeschi, Marinai d'Italia e Caduti sul lavoro, caratterizzata da diversi elementi di criticità e di vulnerabilità che interessano il tessuto urbanistico ed edilizio ma che investono anche la sfera socioeconomica, nonché il tessuto sociale della comunità determinando una situazione di significativo degrado. La proposta di rigenerazione urbana per far fronte alle molteplici situazioni di vulnerabilità è costituita da un mix di interventi e misure di accompagnamento che consentano di affrontare problematiche complesse in un'ottica di incremento della resilienza del quartiere declinandola dal punto di vista di

Sostenibilità ambientale, del consumo di suolo zero, del risparmio energetico, del sostegno e del coinvolgimento della comunità locale in diverse forme.

Gli interventi si concentrano su:

- Edifici esistenti con realizzazione ed inserimento di nuove aree comuni ai piani terra;
- Intervento di manutenzione straordinaria (scuola infanzia Gianni Rodari) con miglioramento energetico attraverso isolamento e copertura;
- Completa riprogettazione e riqualificazione degli spazi verdi, di parcheggio e stradali esistenti;
- Installazione di impianti di Videosorveglianza;
- Creazione di una zona di Traffico residenziale (limite di velocità a 20 km/h, piste ciclabili, percorsi pedonali).



solare



classe energetica



## CONTRADA TORREGIANA-FONTECODELLA



20  
unità  
abitative



173.400  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



Ente	Comune di Macerata
<b>Finanziamento</b>	€ 14.994.436,11
<b>Posizione graduatoria</b>	149°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,3335
<b>ID PINQuA</b>	368

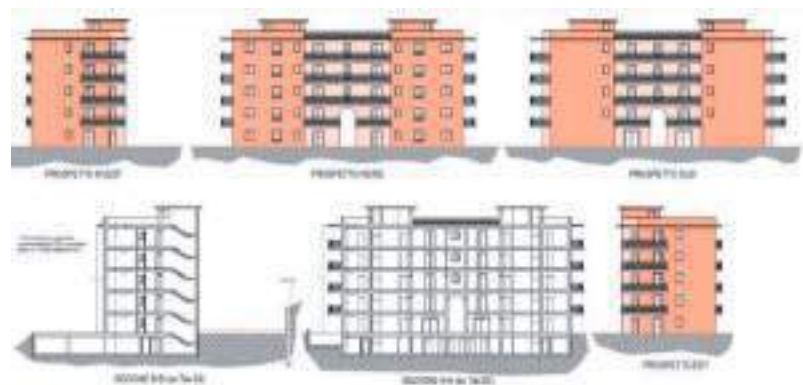
Il progetto riguarda le seguenti aree di intervento: Intervento 1 Ex Chiesa di S. Maria in Torregiana; Intervento 2 Fonte S. Maria Maddalena, Intervento 3 Reperi architetture sotterranee; Intervento 4 area verde; Intervento 5 Impianti sportivi; Intervento 6 Centro Universitario Sportivo; Intervento 7 Ex fabbrica metalmeccanica; Intervento 8 Contrada Torregiana.

Il recupero, la ricucitura, e la valorizzazione di queste aree che si incuneano tra le zone densamente abitate diventano un tema centrale per restituire la "qualità dell'abitare" a zone massivamente concentrate nei risicati e spesso labirintici spazi di crinale.

L'obiettivo strategico generale è di:

- Riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale;
- Rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili sia pubblici che privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico;

- Recupero e valorizzazione dei manufatti storico-documentali abbandonati, in funzione di supporto e sostegno alla fruizione informata, alla manutenzione e buona gestione del sistema naturalistico e ambientale.





## POMEZIA CRESCE



94  
unità  
abitative



2.470  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+1



Ente	Comune di Pomezia
Finanziamento	€ 14.811.883,3
Posizione graduatoria	150°
Punteggio ottenuto	32,2052
ID PINQuA	418

Il progetto prevede la ristrutturazione degli edifici di edilizia residenziale popolare di proprietà comunale e il completamento dell'efficientamento energetico degli stessi. È previsto il rifacimento dei marciapiedi, la creazione di passaggi pedonali rialzati e la riqualificazione di alcune aree pedonali al fine di migliorare la viabilità e abbattere le barriere architettoniche.

In più, è prevista la realizzazione di nuove strutture dedicate a servizi culturali, sportivi e di incontro: attraverso il completamento del teatro/centro espositivo si offrirà un polo culturale all'intera città, con primaria incidenza sull'area di interesse. L'opera avrà effetti occupazionali ed economici diretti e indotti, grazie alla varietà di attività che verranno avviate al suo interno: esposizioni permanenti e temporanee, scuole di teatro, scuole di danza, scuole performative in generale, convegni, conferenze e dibattiti, etc. Il progetto prevede anche l'ampliamento

della pista ciclabile esistente con la realizzazione di 3 km aggiuntivi. Il tracciato è stato disposto anche in modo che possa collegare agevolmente vari poli di interesse come gli edifici scolastici (scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria), l'erigendo teatro comunale e l'area annessa, vari centri sportivi (pubblici e privati), tra cui lo skate park in progetto, il centro parrocchiale.



## PINQUA RICCONIGI

Ente	Comune di Torino
<b>Finanziamento</b>	€ 14.488.203,00
<b>Posizione graduatoria</b>	151°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,1721
<b>ID PINQuA</b>	163



**40**  
unità  
abitative



**55.883**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
**+5**



L'area di intervento si colloca a cavallo fra i quartieri Cenisia e Borgo San Paolo (corso Vittorio Emanuele II - corso Trapani - via Capriolo - via Monginevro - via Cesana).

L'ambito di corso Racconigi è investito da una forte emergenza per il quartiere di edilizia residenziale pubblica denominato quartiere 5. A questo si affiancano interventi che possono diventare anche il motore per innescare ulteriori processi di rigenerazione anche di spazi pubblici, come l'ex mercato coperto di corso Racconigi 51.

Nello specifico, sono previsti i seguenti interventi: ristrutturazione edilizia delle scale 1-3-5 del complesso di edilizia residenziale pubblica di corso Racconigi

25 e realizzazione di un parcheggio su suolo pubblico; efficientamento energetico dell'edificio scolastico di via Bardonecchia 34; rifacimento del plateatico dell'importante mercato rionale di corso Racconigi; realizzazione di un'area zona 20 con priorità alla pedonalità e alla sosta delle persone. E ancora: realizzazione della continuazione della pista ciclabile di corso Racconigi da piazza Robilant a corso Peschiera, con raccordo con residenza universitaria di via Caraglio; riqualificazione dello spazio pubblico antistante il Palazzo dei tributi della Città; installazione di pareti verdi verticali nell'edificio via Cumiana 15, per garantire un miglioramento della vivibilità dello spazio.

Nell'ambito sono previsti anche altri interventi complementari di natura pubblica e privata, in particolare attraverso un finanziamento misto si prevede di proseguire nella riqualificazione delle palazzine di Edilizia Residenziale Pubblica, intervenendo preferibilmente sulle palazzine esterne che danno su corso Racconigi.



## PROPOSTA PROGETTUALE PINQUA DEL COMUNE DI ORISTANO

Ente	Comune di Oristano
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	152°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,0761
<b>ID PINQuA</b>	66

Il progetto del Comune di Oristano è stato definito a partire da un'analisi attenta delle esigenze degli abitanti delle frazioni e del loro ruolo all'interno di una visione di sviluppo integrata e sostenibile di tutto il territorio. A queste il progetto guarda per realizzare un percorso di rigenerazione e rivitalizzazione urbana. Il piano economico e quello degli interventi prevede:

- a Sili, la riqualificazione degli spazi aperti; la casa della sostenibilità (riconvertendo l'ex asilo Esmas in uno spazio dedicato alla comunità siliese e residenza per soggetti svantaggiati, la riqualificazione a emissioni zero degli edifici pubblici di un quartiere per un'area ecosostenibile;
- a Nuraxinieddu e Massama, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti, la casa per le donne vittime di violenza (attraverso la riconversione dell'ex scuola materna di Massama), la riconversione dell'ex scuola ele-

mentare di Massama in casa delle associazioni e residenza per soggetti svantaggiati, la riconversione dell'ex scuola elementare di Nuraxinieddu in casa della comunità quale spazio di aggregazione e area tecnologicamente attrezzata per studio e lavoro;

- a Donigala, la riqualificazione del sistema degli spazi aperti, la casa dell'accoglienza con la riconversione dell'ex scuola elementare in dormitorio per soggetti fragili senza tetto, spazi di ascolto e recupero e spazi per le attività della comunità residente;
- la realizzazione dell'asse ciclopedonale Oristano-Sili-Massama-Nuraxinieddu-Donigala per connettere tra loro le frazioni e con la città Oristano, la riqualificazione urbana dell'asse principale della frazione di Donigala, l'area attraversata dalla strada statale 292.



296  
unità  
abitative



71.789  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## RIGENERIAMO

Ente	Comune di Verona
<b>Finanziamento</b>	€ 15.000.000,00
<b>Posizione graduatoria</b>	153°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,0641
<b>ID PINQuA</b>	9



272  
unità  
abitative



57.995  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

La proposta *RIGENERIAMO* del Comune di Verona ha l'obiettivo ambizioso di innescare processi di rigenerazione urbana diffusa all'interno di un quartiere connotato da fragilità socioeconomiche, ma anche da scarsa qualità urbana legata prevalentemente a problemi di congestione ed inquinamento da traffico.

La strategia su 5 punti affronta sia il soddisfacimento del diritto fondamentale alla casa, sia la riqualificazione dello spazio pubblico, soprattutto la sede stradale col rafforzamento della rete ciclabile e pedonale. Si favorisce, così, una mobilità di prossimità per garantire la più ampia accessibilità ad anziani, disabili, e bambini; potenziando i percorsi casa-scuola, garantendo il presidio dei luoghi pubblici e la percezione di sicurezza, promuovendo il rilancio delle attività commerciali di vicinato.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia

e risanamento conservativo, riqualificazione ed efficientamento energetico, coinvolgono:

1. Complesso immobiliare ERS "Case Azzolini" (180 alloggi su 5 fabbricati) che occupa l'isolato compreso tra le vie San Giacomo, delle Pietre, Capodistria e Veglia;
2. Complesso immobiliare ERS (92 alloggi su 4 fabbricati) collocato su via Villa Glori, tra le vie Volturno e Scuderlando.

Le opere pubbliche di infrastrutturazione a favore della mobilità dolce e di miglioramento della qualità urbana ed ecologica nel quartiere comprendono:

3. Interventi di implementazione della rete ciclabile locale;
4. Completamento marciapiedi su tratti stradali che ne sono sprovvisti;
5. Ampliamento del parco di Santa Teresa.



solare



idrico



classe energetica  
+2





## RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTÀ DI MESSINA DESTINATI ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE URBANA

Ente	Comune di Messina
<b>Finanziamento</b>	€ 14.234.601,3
<b>Posizione graduatoria</b>	154°
<b>Punteggio ottenuto</b>	32,0469
<b>ID PINQuA</b>	238



96  
unità  
abitative



1.650  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

Il Comune ha partecipato al Bando nazionale presentando in autonomia tre proposte di intervento e una proposta di progetto "pilota" in partenariato con la Regione Siciliana.

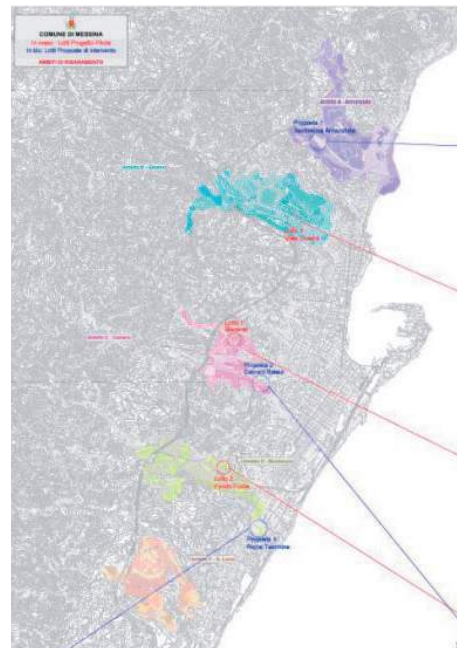
Le proposte progettuali preliminari riferite alle aree di risanamento ritenute più critiche sono:

- Ambito A - Santissima Annunziata (6066 mq): 39 nuove unità abitative - acquisto 60 alloggi;
- Ambito B - Giostra via Cuore di Gesù (9440 mq): 65 nuove unità abitative;
- Ambito C - Camaro basso (7911 mq): solo verde attrezzato - acquisto 140 alloggi.

La strategia d'intervento si articola lungo diverse linee d'azione:

- Riqualficazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- Rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici e privati attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico;

- Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi;
- Rigenerazione di aree e spazi già costruiti e ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici.



solare



idrico



classe energetica  
+5

## SAN DOMENICO

<b>Ente</b>	<b>Comune di Corigliano-Rossano</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.566.337,07
<b>Posizione graduatoria</b>	155°
<b>Punteggio ottenuto</b>	31,9893
<b>ID PINQuA</b>	473



9

 unità  
abitative


7.100

 m<sup>2</sup>

spazi pubblici

solare



idrico


 classe energetica  
+4


La proposta in esame è relativa al quartiere San Domenico, ubicato nel centro storico di Rossano, in provincia di Cosenza, sul quale da diversi decenni incidono processi di degrado e abbandono. Esso si caratterizza come un ambito urbano di “congiungimento” ed è, per questo, strategico.

Il progetto *San Domenico*, attraverso 5 interventi, mira a riqualificare un'ampia porzione del costruito storico e a ridisegnare i servizi al cittadino per favorirne residenzialità e qualità della vita, attraverso il recupero dei poli dell'Ex Carcere Giudiziario e del Palazzo Francalanza. I due sistemi risulteranno interconnessi tra loro mediante un sistema di mobilità smart.

L'intervento *Edilizia sociale innovativa e smart*, ad esempio, si sviluppa sul recupero del Palazzo Francalanza (consolidamento, restauro, rifunzionalizzazione impiantistica, finiture, arredi) - da destinare a centro residenziale per studenti in difficoltà e meno abbienti - e degli edifici

manifestati dai privati. Quest'ultimo riguarda una superficie netta complessiva di 1.306 mq e consiste nel recupero di alcuni edifici in pessimo stato di conservazione, con lo scopo di rigenerare il patrimonio edilizio e sociale, migliorando la qualità della vita e dei servizi. Il recupero delle nuove residenze dovrà avvenire con processi innovativi attenti a salute e sicurezza del cittadino (adeguamento sismico, impiantistico, efficientamento) e con l'applicazione, ove possibile, di soluzioni smart home e smart building.



## RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE EX OSPEDALE PSICHIATRICO SAN BENEDETTO DI PESARO



**38**  
unità  
abitative



**95**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
**+5**



Ente	Comune di Pesaro
<b>Finanziamento</b>	€ 14.975.172,98
<b>Posizione graduatoria</b>	156°
<b>Punteggio ottenuto</b>	31,9773
<b>ID PINQuA</b>	483

L'intervento propone un piano di investimenti e di sviluppo centrato sul riuso di strutture edilizie dismesse e di spazi già urbanizzati valorizzandone le grandi potenzialità ambientali presenti.

Quadro diversificato di tipologie e di destinatari sociali:

- Residenze sociali destinate ad un'ampia fascia di persone e nuclei familiari interessati dal disagio abitativo e dalla difficoltà di accedere all'offerta abitativa del mercato libero, che si estendono per circa 2.500 mq assorbendo il 51% delle strutture residenziali di progetto;
- Residenze per la terza età destinate a soggetti autosufficienti o assistite, pari a circa 1.000 mq che raggiungono il 15,5%;
- Residenze temporanee sociali a canone calmierato destinate a soggetti che se ne avvalgono per motivi di studio, di formazione professionale e per esigenze di lavoro, per circa 1.100 mq pari al 16,8%;
- Servizi connessi che rappresentano l'1,4% del totale;
- Abitazioni private coerenti con la domanda di mercato che verranno realizzate a cura ed onere di soggetti imprenditoriali privati e che interessano oltre 1.000 mq raggiungendo il 15,3% del totale. Verrà riqualificato il patrimonio arboreo e di aree verdi di oltre 9.000 mq dando vita ad un sistema di verde urbano che si estende per oltre 25.500 mq in pieno centro urbano, per il miglioramento della qualità dell'aria e la valorizzazione ambientale e paesaggistica della città.



## DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA AMBITO CISTERNONE - NUOVO PRESIDIO OSPEDALIERO - QUARTIERE STAZIONE

Ente	Comune di Livorno
Finanziamento	€ 12.944.405,26
Posizione graduatoria	157°
Punteggio ottenuto	31,9626
ID PINQuA	378



70  
 unità  
 abitative



6.874  
 m<sup>2</sup>  
 spazi pubblici

La proposta del Comune di Livorno, riguarda l'ampliamento del parco Pertini attraverso la demolizione controllata dei depositi comunali lì presenti con il recupero di tutto il materiale che si può riutilizzare, con aumento della massa boschiva e la realizzazione di una nuova pista di pattinaggio, percorsi pedonali, la ciclabile di collegamento, l'ampliamento del parcheggio Del Corona, la pedonalizzazione di via Trieste con la sistemazione dei cortili interni al quadrilatero di case popolari; si procederà inoltre a ristrutturare le abitazioni ivi presenti, realizzando nuove coperture, il cappotto termico, la sostituzione di tutti i serramenti e persiane, impianti fotovoltaici sui tetti e pompe di calore in tutte le case attualmente sprovviste di impianto di riscaldamento invernale.

Nel dettaglio:

- L'ampliamento del Parco Pertini con realizzazione di una pista di pattinaggio, e di una nuova pista ciclabile.
- L'ampliamento del parcheggio Del Corona con realizzazione di un nuovo piano destinato sia alla sosta dei veicoli che ad uso sociale e ludico.
- Il progetto si propone di intervenire su 171 alloggi, attraverso rifacimento delle coperture con impermeabilizzazione e isolamento termico e installazione sulla copertura di pannelli solari.
- Pavimentazione di via Trento e delle aree cortilizie per creare un ambiente unico.



solare



eolico



classe energetica  
 +5





## RIQUALIFICAZIONE EX FORNACI PICCI

<b>Ente</b>	<b>Comune di Quartu Sant'Elena</b>
<b>Finanziamento</b>	€ 14.343.341,92
<b>Posizione graduatoria</b>	159°
<b>Punteggio ottenuto</b>	31,8056
<b>ID PINQuA</b>	203

Si è parlato spesso del recupero delle ex Fornaci Picci, considerate tra le più importanti fabbriche di laterizi italiane, insistenti su un'area di 50 mila mq.

Il comune di Quartu Sant'Elena intende proseguire nella riqualificazione e valorizzazione dell'ex area industriale delle Fornaci Picci con un progetto che trasformerà la vecchia fabbrica in un moderno polo multifunzionale, capace di attirare energie e innovazione in un originale mix di risorse: saranno presenti ampi spazi pubblici, servizi, aree verdi, piste ciclabili e una quota di fondi che verrà destinata all'housing sociale. L'obiettivo del progetto è quello di rendere il complesso delle Fornaci, insieme al borgo, un centro strategico del paese. Il percorso per raggiungere gli obiettivi generali si compone delle seguenti specificità:

- Procedere alla bonifica dell'area e ad una ristrutturazione completa e di qualità degli immobili, con l'utilizzo di tecnologie basate sul risparmio energetico, sull'architettura sostenibile e sui materiali innovativi;



- Realizzare al loro interno la Cittadella della scienza e della tecnica centrato sul Museo della Scienza, Città Digitale, Archivio dei suoni e delle immagini di tradizioni popolari e della memoria cittadina e regionale, il Centro sperimentale per la Tecnologia e l'Arte e, ad esso connesso un centro per i giovani, il Centro sperimentale per l'architettura e le tecnologie edili, i centri di competenza Tecnologica, ed esperienze imprenditoriali ad essi collegati.

Le ex Fornaci Picci, rimangono uno splendido esempio di architettura industriale del passato ed un potenziale enorme per il futuro.



**65**  
unità  
abitative



**34.269**  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici

solare



classe energetica  
+5



## SCHIAVONEA. NUOVE ENERGIE PER L'ABITARE

Ente	Comune di Corigliano-Rossano
<b>Finanziamento</b>	€ 14.733.208,00
<b>Posizione graduatoria</b>	161°
<b>Punteggio ottenuto</b>	31,5937
<b>ID PINQuA</b>	131

Il progetto riguarda il comune di Corigliano Rossano, una città di nuova formazione in provincia di Cosenza. Qui le quattro popolazioni target maggiormente rappresentative (giovani residenti, lavoratori stagionali, turisti e pescatori o lavoratori del mondo della pesca) non trovano risposta al bisogno comune in termini di casa e servizi di qualità.

La proposta *SchiavoNEA - Nuove energie per l'abitare* si struttura su due assi portanti di progetto, uno dedicato all'incremento dell'offerta abitativa sociale e uno al miglioramento generale della dotazione di servizi e attrezzature. In particolare, gli interventi sono strutturati su cinque settori. Gli interventi afferenti al settore Nuovo abitare sociale riguardano l'incremento dell'offerta abitativa sociale e il ridisegno degli spazi pubblici dei nuclei ERP esistenti. I nuovi alloggi sono realizzati all'interno di beni di proprietà comunale derivanti da confisca alla criminalità organizzata. Quelli del settore Community Hub comprendono la com-



pleta rifunzionalizzazione dell'immobile del Quadrato Compagna, bene di pregio storico-architettonico, per dedicarlo a un centro polifunzionale di servizi urbani per la cittadinanza e la riqualificazione e il ridisegno della piazza antistante. Il settore Scuola Social Impact riguarda la rifunzionalizzazione a fini ricreativi del cortile della Scuola Maria ad Nives, in prossimità del Quadrato Community Hub. I settori Soluzioni di mobilità Sostenibile ed Infrastrutture per l'accessibilità e la sicurezza, agiscono su criticità quali il congestionamento del traffico carrabile, l'accessibilità e il rischio allagamenti.



17  
unità  
abitative



37.745  
m<sup>2</sup>  
spazi pubblici



solare



classe energetica  
+5



# APPENDICE

---

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

### Modello PINQuA

Codice dell'intervento: (attribuito dal sistema)

#### A. DATI GENERALI

##### A.1. Destinazione

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti  
 Piazzale Porta Pia ..... n. 1 .....  
 Città Roma ..... CAP 00198 .....

##### A.2. Oggetto

Il sottoscritto .....  
 In qualità di legale rappresentante di .....  
 Formula richiesta di finanziamento per interventi di rigenerazione urbana e della  
 qualità dell'abitare ai sensi del D.L. n.395/2020, confermando di avere preso piena  
 conoscenza delle norme e condizioni generali e specifiche di cui al comma 437 della  
 legge del 27 dicembre 2019, n. 160, consapevole delle sanzioni previste in caso di  
 dichiarazioni mendaci, mediante il presente modello debitamente sottoscritto e la  
 documentazione allegata .....

#### B. SOGGETTO ELEGGIBILE AL FINANZIAMENTO

##### B.1. Categoria di appartenenza

B.1.a Regione .....  
 B.1.b Città metropolitana .....  
 B.1.c Comune sede di città metropolitana .....  
 B.1.d Comune capoluogo di provincia .....  
 B.1.e Città di Aosta .....  
 B.1.f Comune con più di 60.000 abitanti .....

##### B.2. Soggetto richiedente

Denominazione o ragione sociale .....  
 Cod. Telefono .....  
 Fiscale .....  
 Via/Piazza ..... n. ....  
 Città ..... CAP .....  
 Email .....

##### B.3. Legale rappresentante

Cognome ..... Nome .....  
 Cod. Telefono .....  
 Fiscale .....  
 Via/Piazza ..... n. ....  
 Città ..... CAP .....  
 Email .....

##### B.4. Responsabile del procedimento

Cognome ..... Nome .....  
 Cod. Telefono .....  
 Fiscale .....  
 Via/Piazza ..... n. ....  
 Città ..... CAP .....  
 Email .....

#### C. DATI IDENTIFICATIVI DEGLI AMBITI DI RIFERIMENTO

##### C.1. Localizzazione dell'intervento

Firma legale rappresentante .....



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

Regione .....	Provincia .....
Città .....	CAP .....
Via/Piazza .....	n. ....

**C.2. Tipo di intervento**

- C.2.a1 Interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), d) e f) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 .....
- C.2.a2 Interventi di cui all'art. 3, comma 1, lettera e) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ...
- C.2.b Interventi di auto-recupero .....
- C.2.c Interventi coerente con quelli di cui alla delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. ....
- C.2.d Interventi di rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici non utilizzati, dismessi e degradati, anche destinati a usi temporanei.....
- C.2.e Interventi e misure per incrementare l'accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, sia degli edifici sia degli spazi, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità .....
- C.2.f Interventi di riqualificazione di quartieri di edilizia residenziale pubblica, nonché di riqualificazione e incremento di alloggi di edilizia residenziale sociale, compresi la realizzazione e l'acquisto di alloggi da utilizzare a rotazione per le assegnazioni temporanee .....
- C.2.g Interventi su immobili che sono già stati in passato oggetto di finanziamento pubblico purché si tratti di interventi a completamento degli stessi ovvero su altre parti, purché connesse fisicamente e funzionalmente alla proposta di programma di rigenerazione presentata .....

**C.3. Categoria di intervento**

- |  |    |    |
|--|----|----|
| C.3.1 Intervento di cui all'art. 4 .....       | Si | No |
| C.3.2 Proposta pilota di cui all'art. 14 ..... | Si | No |

**C.4. Definizione sintetica dell'intervento**

- C.4.1 Denominazione Massimo 200 caratteri, spazi inclusi .....
- C.4.2 Descrizione dell'intervento Massimo 2.000 caratteri, spazi inclusi .....

**C.5. Disponibilità di aree e immobili oggetto di intervento**

- |  |    |    |
|--|----|----|
| C.5.1 Disponibilità dell'area su cui realizzare l'intervento .....       | Si | No |
| In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione ..... |    |    |
| C.5.3 Disponibilità dell'immobile su cui realizzare l'intervento .....   | Si | No |
| In caso di indisponibilità specificare le modalità di acquisizione ..... |    |    |

**D. PROGETTAZIONE E ADEMPIMENTI PREVENTIVI**

**D.1. Definizione progettuale già disponibile**

- |   |    |    |
|---|----|----|
| Progetto di fattibilità tecnico-economica ..... | Si | No |
| Progetto definitivo .....                       | Si | No |
| Progetto esecutivo .....                        | Si | No |

**D.2. Progettista**

Cognome .....	Nome .....
Cod. Fiscale .....	Telefono .....
Via/Piazza .....	n. ....
Città .....	CAP .....
Ordine/Albo .....	n. ....
Email .....	

Firma legale rappresentante .....

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

**D.3. Pareri, autorizzazioni o altro già acquisiti**

Titolo ..... Data .....

**D.4. Pareri, autorizzazioni o altro per i quali sia stata avviata l'istruttoria di acquisizione**

Titolo ..... Data .....

**D.5. Pareri, autorizzazioni o altro da acquisire**

Titolo ..... Data .....

**E. DATI TECNICO DI PROGETTO**

**E.1. Funzioni**

E.1.1	Superficie di residenziale .....	m <sup>2</sup> .....
E.1.2	Numero di alloggi che beneficiano dell'intervento .....	.....
E.1.3	Superficie di servizi .....	m <sup>2</sup> .....
E.1.4	Se sì, indicare quali .....	.....
E.1.5	Superficie di commerciale .....	m <sup>2</sup> .....
E.1.6	Se sì, indicare quali .....	.....
E.1.7	Superficie di altro .....	m <sup>2</sup> .....
E.1.8	Se sì, indicare quali .....	.....

**E.2. Dati quantitativi dell'intervento**

E.2.1	Superficie complessiva (E.2.2+E.2.3) .....	.....
E.2.2	Superficie coperta .....	.....
E.2.3	Superficie scoperta (E.2.4+E.2.5) e (E.2.6+E.2.7) .....	.....
E.2.4	Superficie scoperta permeabile .....	.....
E.2.5	Superficie scoperta non permeabile .....	.....
E.2.6	Superficie scoperta vegetazionale .....	.....
E.2.7	Superficie scoperta minerale .....	.....
E.2.8	Superficie esistente oggetto di intervento .....	.....
E.2.9	Superficie oggetto di demolizione e ricostruzione .....	.....
E.2.10	Superficie di nuova edificazione .....	.....

**F. QUADRO ECONOMICO-FINANZIARIO**

**F.1. Lavori e forniture**

F.1.1	Lavori e forniture .....	€ .....
F.1.2	Oneri per la sicurezza .....	€ .....
F.1.3	Spese per imprevisti (massimo 10% di F.1.5) .....	€ .....
F.1.4	IVA .....	€ .....
F.1.5	Totale (F.1.1+F.1.2+F.1.3+F.1.4) .....	€ .....

**F.2. Acquisti ed espropri**

F.2.1	Acquisti ed espropri .....	€ .....
F.2.2	IVA .....	€ .....
F.2.3	Totale (F.2.1+F.2.2) .....	€ .....

**F.3. Spese tecniche**

F.3.1	Spese tecniche generali .....	€ .....
F.3.2	Progettazione .....	€ .....
F.3.3	Verifica e validazione .....	€ .....
F.3.4	Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione .....	€ .....
F.3.5	Direzione dei lavori .....	€ .....
F.3.6	Collaudo .....	€ .....
F.3.7	IVA .....	€ .....
F.3.8	Totale (F.3.1+F.3.7) e/o (F.3.2+F.3.3+F.3.4+F.3.5+F.3.6+F.3.7).....	€ .....

Firma legale rappresentante .....

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

**F.4. Totale intervento**

F.4.1	Lavori e forniture (F.1.4) .....	€ .....
F.4.2	Acquisti ed espropri (F.2.3) .....	€ .....
F.4.3	Spese tecniche (F.3.3) .....	€ .....
F.4.4	Altre spese non finanziabili (allacciamenti, etc.) .....	€ .....
F.4.5	Totale (F.4.1+F.4.2+F.4.3+F.4.4) .....	€ .....

**F.5. Risorse economiche**

F.5.1	Finanziamento richiesto allo Stato ai sensi del comma 437 della legge del 27 dicembre 2019, n. 160 .....	€ .....
F.5.2	Finanziamento con risorse proprie .....	€ .....
F.5.3	Contributo della Regione .....	€ .....
F.5.4	Finanziamento con ulteriori fondi statali .....	€ .....
F.5.5	Altre fonti .....	€ .....
F.5.6	Se sì F.5.5, indicare quali ... ..	
F.5.7	Totale (F.5.1+F.5.2+F.5.3+F.5.4+F.5.5) .....	€ .....

**F.6. Gestione quinquennale**

F.6.1	Spese generali e amministrative .....	€ .....
F.6.2	Entrate .....	€ .....
F.6.3	Totale (F.6.1+F.6.2) .....	€ .....

**G. CRONOGRAMMA TECNICO-AMMINISTRATIVO**

**G.1. Temporizzazione dei termini di scadenza delle fasi del processo** (ciascuna a partire dal decreto di assegnazione del finanziamento)

Aggiudicazione dell'appalto .....	gg .....
Inizio lavori .....	gg .....
Fine lavori .....	gg .....
Piena funzionalità .....	gg .....

**G.2. Atto di acquisto**

Registrazione dell'atto di acquisto .....	gg .....
---	----------

**INDICATORI**

**H.1. Indicatori di impatto ambientale**

H.1.1. Indicatore di sostenibilità energetica 1: numero di tipi di impianto da fonti rinnovabili (nessuno, +1 solare, +1 eolica, +1 idrica, +1 geotermica, +1 biomasse) .....	0	1	2	3	4	5
H.1.2. Se sì, indicare quale .....						
H.1.3. Indicatore di efficienza energetica 2: numero di incrementi delle Classi energetiche degli edifici .....	0	1	2	3	4	5
H.1.4. Indicatore bonifica ambientale: superficie di progetto sottoposta a bonifica ambientale ovvero eliminazione di cause di inquinamento e dei materiali pericolosi presenti all'interno degli edifici o nelle aree oggetto di intervento .....	m <sup>2</sup> .....					
H.1.5. Indicatore di riduzione di consumo delle risorse materiche: volume di materiale da riuso o riciclo di materiali e prodotti / volume di materiale totale impiegato .....	m <sup>3</sup> .....	/	m <sup>3</sup> .....			
H.1.6. Indicatore uso risorse regionali: volume di materiale proveniente da approvvigionamento materico a distanza limitata (<50 km) per estrazione, lavorati e prodotti / volume di materiale totale .....	m <sup>3</sup> .....	/	m <sup>3</sup> .....			

**H.2. Indicatori di impatto sociale**

H.2.1. Indicatore aree pubbliche: superficie di aree esterne pubbliche con funzione di socializzazione / superficie totale dell'area di .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....
---	----------------------	---	----------------------

Firma legale rappresentante .....

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

progetto .....				
H.2.2. Indicatore edifici pubblici: superficie di edificato pubblico / superficie totale costruita di progetto .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.2.3. Indicatore sicurezza per presidio: rapporto di superficie tra residenziale (E.1.1) / servizi (E.1.3) / commerciale (E.1.5) / altro (E.1.7) rispetto alla somma delle superfici .....	%	%	%	%
H.2.4. Indicatore sicurezza per inclusività: numero di associazioni culturali o no-profit coinvolte nel progetto .....	.....			
H.2.5. Se sì, indicare quali .....	.....			
H.2.6. Indicatore servizi alla terza età: superficie di spazi dedicati alla terza età / superficie totale di progetto .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.2.7. Se sì, indicare quali .....	.....			
<b>H.3. Indicatori di impatto culturale</b>				
H.3.1. Indicatore recupero e valorizzazione dei beni: interventi su beni immobili, ambienti e paesaggi vincolati .....	Si		No	
H.3.2. Se sì, indicare quali .....	.....			
H.3.3. Indicare autorità ed estremo del provvedimento .....	.....			
H.3.4. Indicatore servizi educativi base: superficie per attività educative (asili nido, scuole materne o altri servizi per infanzia) / superficie totale di progetto .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.3.5. Indicatore servizi educativi superiori: superficie per attività destinate all'istruzione superiore o universitarie (biblioteca, scuole superiori, università, etc.) / superficie totale di progetto ....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.3.6. Indicatore servizi o strutture di intrattenimento base: superficie per attività di intrattenimento (teatri, cinema, spazi per concerti, etc.) / superficie totale di progetto .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.3.7. Indicatore servizi o strutture culturali: superficie per attività culturali (musei, spazi espositivi, etc.) / superficie totale di progetto .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
<b>H.4. Indicatori di impatto urbano-territoriale</b>				
H.4.1. Indicatore area libera: superficie scoperta (E.2.3) / superficie totale di intervento (E.2.1) .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.4.2. Indicatore area a verde: superfici vegetazionali (E.2.6) / superfici minerali (E.2.7) .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.4.3. Indicatore viabilità pedonale: superficie destinata alla viabilità pedonale / superficie totale di intervento (E.2.1) .....	m <sup>2</sup> .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.4.4. Indicatore viabilità ciclabile: incremento o nuova realizzazione di pista ciclabile .....	m			
H.4.5. Indicatore mobilità pubblica: distanza pedonale dal centro dell'area di intervento al più vicino nodo di trasporto pubblico ....	m			
<b>H.5. Indicatori di impatto economico-finanziario</b>				
H.5.1. Indicatore di finanziamento privato: finanziamento privato / finanziamento complessivo .....	€ .....	/	€ .....	
H.5.2. Indicatore occupazionale: numero di nuove attività (servizi – E.1.3, commerciale – E.1.5., altro – E.1.7.) insediate con le attività previste dal progetto / superficie totale di intervento (E.2.1) .....	n .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.5.3. Costo parametrico aree esterne: costo totale degli interventi previsti per le aree esterne / superficie totale delle aree esterne (E.2.3) .....	€ .....	/	m <sup>2</sup> .....	
H.5.4. Costo parametrico del costruito: costo totale degli interventi previsti per la riqualificazione del costruito / superficie totale di	€ .....	/	m <sup>2</sup> .....	
Firma legale rappresentante .....				



Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
 Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

costruito riqualificato .....  
 H.5.5. Indicatore crono-economico: costo totale dell'intervento / tempo stimato per la realizzazione dell'intervento ..... € ..... / mesi .....

**H.6. Indicatori di impatto tecnologico e processuale**

H.6.1. Indicatore di strumenti e metodi innovativi: adozione di programmi e applicazioni per il Building Information Modeling BIM .....	Si	No
H.6.2. Se sì, indicare quali .....		
H.6.3. Indicatore di azioni e processi inclusivi: attivazione di processi partecipativi nelle fasi progettuali .....	Si	No
H.6.4. Se sì, indicare quali .....		
H.6.5. Indicatore di prodotti e soluzioni innovativi: adozione di prodotti e soluzioni tecniche innovativi .....	Si	No
H.6.6. Se sì, indicare quali .....		
H.6.7. Indicatore di modelli gestionali innovativi: adozione di misure e modelli innovativi di manutenzione, gestione, sostegno e inclusione .....	Si	No
H.6.8. Se sì, indicare quali .....		
H.6.9. Indicatore di reversibilità dell'intervento o degli elementi tecnici: potenziale reversibilità delle opere previste .....	Si	No
H.6.10. Se sì, indicare quali .....		

**I. DOCUMENTAZIONE**

**I.1 Generale**

I.1.1. Relazione di sintesi dell'intervento ( <del>massimo 25 cartelle</del> ) ai sensi dell'art. 7, comma 4 .....	Si	No
I.1.2. Documentazione atta a dimostrare la piena disponibilità dei beni immobili oggetto di intervento .....	Si	No
I.1.3. Dichiarazione attestante l'impegno a garantire il mantenimento di proprietà o diritto reale di godimento e destinazione d'uso per venticinque anni .....	Si	No
I.1.4. Documentazione attestante la copertura finanziaria delle quote con risorse proprie, contributo della Regione, finanziamento con fondi statali e altre fonti .....	Si	No
I.1.5. Documentazione attestante la congruità del costo previsto e la disponibilità anche sotto forma di acquisto (in caso di acquisto/esproprio) .....	Si	No

**I.2 Fase 1**

I.2.1. Relazione tecnico-illustrativa della Proposta complessiva .....	Si	No
I.2.2. Planimetria generale .....	Si	No
I.2.3. Elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare .....	Si	No
I.2.4. Quadro economico e cronoprogramma finanziario .....	Si	No

**I.3 Fase 2**

I.3.1. Progetto definitivo, ai sensi del Codice dei contratti pubblici .....	Si	No
I.3.2. Progetto esecutivo, ai sensi del Codice dei contratti pubblici .....	Si	No
I.3.3. Dichiarazione che il progetto è eseguibile .....	Si	No
I.3.4. Dichiarazione di conformità dei prezzi delle opere oggetto di intervento ai prezziari, con riferimento al prezzario utilizzato .....	Si	No

**L. DICHIARAZIONE**

Firma legale rappresentante .....

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti  
*Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione*  
**PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE**

- L.1** Il legale rappresentante del soggetto richiedente dichiara espressamente la veridicità dei dati riportati nel presente Modello PINQuA, la completezza assoluta della documentazione presentata e la perfetta corrispondenza dei dati contenuti nel presente Modello PINQuA con i contenuti riportati negli elaborati tecnici di progetto .....
  - L.2** Il legale rappresentante del soggetto richiedente si impegna a mantenere la corrispondenza fra i dati quali-quantitativi dichiarati nella presente richiesta di finanziamento e i successivi approfondimenti progettuali, fatte salve le cause non imputabili al soggetto beneficiario .....
- 

Firma legale rappresentante .....



Progetto grafico e impaginazione

**K**NOWLEDGE *for* **B**USINESS







## ON.LE TRIBUNALE DI TRANI

### ATTO DI CITAZIONE

Nell'interesse della **GUASTAMACCHIA S.p.A.**, con sede in Ruvo di Puglia (Ba), alla via P. Ravanas n. 2 (Z.I.), p.iva 03182110720, in persona del legale rappresentante p.t. Ing. Gioacchino Guastamacchia (c.f. GSTGCH46E16H6450), rappresentata e difesa, congiuntamente e disgiuntamente, dagli **Avv.ti, Prof. Gabriele Dell'Atti** (c.f. DLLGRL76S14A662O), **Michele Bia** (c.f. BIAMHL76P21A662Z), **Fara Biagia Guastamacchia** (c.f. GSTFBG75B67L109F) e **Saverio Profeta** (c.f. PRFSVR65H02A662Q) elettivamente domiciliata nel loro studio, in **Bari**, al **Corso Vittorio Emanuele II, 179**, come da procura alle liti allegata al presente atto *ex art. 83 co. 3 c.p.c.*, i quali indicano il seguente numero di fax 080.5214728 ed indirizzi di posta elettronica certificata P.E.C.; [dellatti.gabriele@avvocatibari.legalmail.it](mailto:dellatti.gabriele@avvocatibari.legalmail.it); [michelebia@pec.it](mailto:michelebia@pec.it); [guastamacchia.farabiagia@avvocatibari.legalmail.it](mailto:guastamacchia.farabiagia@avvocatibari.legalmail.it) [info@pec.studioprofeta.it](mailto:info@pec.studioprofeta.it) al fine di ricevere le comunicazioni e notificazioni *ex art. 136 co. 2° c.p.c.*

### CONTRO

**COMUNE DI TRANI** (c.f. 83000350724), in persona del Sindaco e legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Trani (BT), alla Via Tenente Luigi Morrico, n. 2, P.E.C. [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it)

\*\*\* \*\*

### § 1. PREMESSA IN FATTO.

**1.1.** La Guastamacchia S.p.A. (di seguito, anche solo “Guastamacchia”) è azienda fondata nel 1969 e costituita in SpA nel 1984, leader in campo di progettazione, costruzione e gestione di strutture ed infrastrutture pubbliche e private (**all. n. 1**).

**1.2.** La società attrice è divenuta, nel 2010, comproprietaria (**all. n. 2**) e, sin dal 2016, piena proprietaria, dell'immobile sito in Trani, sulla costa nord, in prossimità del Castello Svevo e della Cattedrale, compresa tra le vie Maiorano,

S. Giovanni Russo, Romito e Demanio Marittimo, su cui insiste, per la gran parte, un comprensorio di fabbrica denominato “*ex Distilleria Angelini*” dell’estensione di mq 16.500 circa (**all. n. 3**).

**1.3.** Successivamente all’acquisto dell’immobile suddetto, veniva eseguita da parte della proprietà la bonifica completa del sito e la relativa messa in sicurezza (**all. n. 4**).

**1.4.** Si precisa sin d’ora che il suddetto immobile, già tipizzato nel 1985 nel PRG di Trani nella zona B - come tale, edificabile e non soggetto a vincolo paesaggistico per espressa deroga *ex art. 142 c. 2 lett. b, T.U. 42/04*, nel PUG vigente alla data dell’acquisto (Piano Urbanistico Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 31.03.2009, pubblicato sul BURP Puglia n. 68 del 27.05.2009) - pur mantenendo le innanzi dette prerogative urbanistiche, veniva classificato per la parte preponderante in “*Zona per Edilizia giudiziaria Eg*”. Di conseguenza, la proprietà avviava una fitta interlocuzione con la Commissione Manutenzione del Tribunale e con il Comune di Trani che, dal par loro, sollecitavano l’attivazione di un *partenariato pubblico privato*, finalizzato alla realizzazione della cd. “Cittadella della Giustizia”; a seguito di tali interlocuzioni, con nota del 25.09.2013, il Comune di Trani avviava Conferenza di Servizi (**all. nn. 5-6-7-8-9-10-11**).

**1.5.** Aderendo alle suddette sollecitazioni, la Guastamacchia, tramite il proprio progettista Arch. Dario Morelli, elaborava un primo progetto proposto per il PUE (cfr. all. 8 nota Guastamacchia 18.10.13), e successivamente una nuova edizione dello stesso, prevedendo un intervento, per complessivi 12.265 mq, pari a 52.350 mc, destinati esclusivamente ad Edilizia Giudiziaria, i cui elaborati venivano trasmessi con nota del 2.07.2014 (**all. n. 12**).

Il predetto progetto per il PUE prevedeva, in sintesi: (i) realizzazione di una grande area, destinata a piazza pubblica e verde sulla fascia costiera; (ii)



realizzazione di un fabbricato per ospitare gli uffici giudiziari; (iii) realizzazione di parcheggi interrati a servizio degli uffici stessi e della piazza. Si precisa che il progetto prevedeva la realizzazione del nuovo fabbricato in posizione arretrata rispetto al castello, sull'area di sedime retrostante, non interessata dal vincolo archeologico, in modo da garantire il cono visuale così da rendere protagonista sull'intera area proprio il castello.

A seguito della consegna, da parte della deducente, del suddetto progetto per il PUE (cfr. all. 12 – nota 2.07.2014), il Comune di Trani, con nota 8.07.2014 convocava Conferenza di Servizi per il 24.07.2014 (**all. n. 13**).

Successivamente, le interlocuzioni venivano prima sospese, a causa dell'avvicinarsi dell'amministrazione comunale (**all. 14**) e poi, riprese con la nuova amministrazione, nella persona del sindaco Amedeo Bottaro.

**1.6.** Nelle more, la competenza in materia di edilizia giudiziaria veniva trasferita dal Comune di Trani al Ministero della Giustizia; ciononostante, l'amministrazione comunale manifestava ancora forte interesse per la prosecuzione del progetto della “Cittadella della Giustizia”, in quanto avrebbe consentito il recupero di un'area urbana centrale e strategica per Trani e, purtuttavia, in stato di degrado.

**1.7.** In proposito, vale la pena rimarcare che il progetto per la realizzazione della “Cittadella della Giustizia”, era stato in precedenza accolto con grande favore, sia dalla Commissione Manutenzione del Tribunale di Trani, presieduta dal Presidente Bortone, sia dalla precedente amministrazione comunale. L'accorpamento di tutti gli uffici giudiziari in un unico nuovo edificio avrebbe consentito di recuperare e quindi valorizzare una vasta area urbana degradata (peraltro, a ridosso di importanti monumenti, quali il castello e la cattedrale), e tutto ciò senza aumenti di costo per la p.a. rispetto a quelli che la stessa già sosteneva annualmente per la locazione di immobili privati, per la

manutenzione ordinaria e straordinaria, per la gestione e sorveglianza multipla, dislocata in diversi stabili.

Ed infatti, la spesa annuale corrente, trasformata in rata di mutuo annuale, avrebbe finanziato, in 25 anni, il costo del suolo, della demolizione della volumetria esistente, del progetto, della costruzione e della gestione del nuovo palazzo di giustizia, e quindi, con una variazione di costo pari a zero, l'amministrazione avrebbe conseguito la proprietà di un unico grande e nuovo Palazzo di Giustizia, con parcheggi interrati a servizio degli uffici giudiziari e della piazza. È del resto evidente la natura straordinaria che caratterizzava tale progetto di partenariato pubblico privato, poiché, grazie ad un unico soggetto promotore privato, l'amministrazione avrebbe conseguito (i) il suolo, (ii) il progetto, (iii) la demolizione della volumetria esistente e, infine, (iv) il finanziamento e la realizzazione di un'opera che, da un lato, avrebbe risolto l'annoso problema dell'edilizia giudiziaria e, dall'altro, avrebbe riqualificato definitivamente un'intera area urbana centrale, ma degradata da oltre cinquant'anni.

**1.8.** Nonostante questo, inspiegabilmente, la nuova amministrazione comunale, nella persona del sindaco Amedeo Bottaro, dopo alcune interlocuzioni, riferiva alla società attrice che il Ministero, quale nuova amministrazione statale competente in materia, non aveva accolto tale progetto, preferendo procedere al restauro di immobili esistenti (peraltro, ad oggi, dopo sette anni, non ancora realizzato) continuando a sostenere il canone di locazione per l'utilizzo di immobili di privati.

**1.9.** Lasciata naufragare l'ipotesi Cittadella della giustizia, l'amministrazione comunale manifestava la volontà di procedere comunque a riqualificare l'intera zona. Anche tale sollecitazione veniva colta favorevolmente dalla società, la quale subito si attivava per rielaborare il progetto così da renderlo funzionale con la "nuova" ipotizzata "destinazione". In data 10.07.2018, la società

trasmetteva quindi al Comune di Trani un nuovo studio di fattibilità, redatto dall'Arch. Mauro Saito, quale documento di indirizzo programmatico per la rigenerazione urbana dell'area (**all. n. 15**). Tale istanza restava priva di riscontro.

**1.10.** Non avendo ricevuto alcuna risposta alla predetta nota, l'odierna attrice in data 05.01.2020, presentava istanza al Comune di Trani di ritipizzazione urbanistica, con la quale, chiedeva di avviare il procedimento di adeguamento dello strumento urbanistico generale, con salvaguardia delle volumetrie esistenti (60.000 metri cubi), da destinarsi ad edilizia residenziale e la restante area a "Parco Costiero" (**all. n. 16**).

**1.11.** L'amministrazione adottava la Delibera di Giunta Comunale n. 70 del 29.04.2020 (**all. n. 17**), con la quale si formulava atto di indirizzo teso alla predisposizione di un Documento Programmatico Preliminare a base di un PIRU (Piano Integrato di Rigenerazione Urbana), previa modifica del DPRU vigente in variante al PUG e mediante stesura di un progetto di fattibilità tecnica ed economica che prevedesse, per ciò che qui interessa, la riqualificazione e valorizzazione dell'intera area ivi compresa quella su cui insiste la ex Distilleria Angelini; e tanto, dando atto che: - *"le attuali previsioni del PUG per la Zona destinata ad "Edilizia Giudiziaria", costituente la gran parte della suddetta area di interesse, risultano negli effetti inattuali, costituendo così i presupposti e le condizioni per un intervento di Rigenerazione Urbana da attuarsi secondo le modalità previste dalla L.R. n.21/2008 in variante al PUG"*; - a fronte dell'acquisto da parte del Comune a titolo gratuito dell'immobile comunemente denominato "Palazzo Carcano", si escludeva *"ogni possibile presupposto per la realizzazione di un ulteriore nuovo Palazzo di Giustizia sull'area originariamente prevista della ex Distilleria Angelini"*;

**1.11.** A fronte del tenore della suddetta delibera di indirizzo di G.C. n. 70 del 29.04.2020, la società incaricava il proprio progettista, Arch. Mauro Saito, di

modificare la proposta progettuale per renderla conforme ai mutati indirizzi programmatici dell'amministrazione comunale. Il progettista, quindi, avviava interlocuzioni con l'amministrazione comunale, al fine di verificare i termini della ritipizzazione.

**1.12.** Quasi concomitante al procedimento di ritipizzazione urbanistica (avviato con istanza di parte del 5.01.2020 e con la successiva delibera di G.C. 29.04.2020 n. 70), tra settembre e novembre 2020, vi era la pubblicazione dei decreti ministeriali relativi alle procedure, alla nomina della commissione ed alle modalità di presentazione di proposte da parte delle amministrazioni per il finanziamento di progetti di qualificazione urbana, denominati "PINQUA" (Programma innovativo per la qualità dell'abitare); e finanziati dallo Stato nell'ambito del Piano nazionale per la ripresa e resilienza (PNRR); il termine per la presentazione delle proposte veniva fissato al 16 marzo 2021 (**all. nn. 18-19 e 20**).

**1.13.** Il Comune di Trani, avendo interesse a partecipare al PINQUA e conseguire il relativo finanziamento, con mail del 26.02.2021 a firma del dirigente dell'Area Urbanistica, Arch. Gianferrini, chiedeva al progettista dell'attrice, Arch. Mauro Sàito, gli elaborati progettuali di ritipizzazione urbanistica, predisposti dalla Guastamacchia sulla base delle interlocuzioni avvenute con l'amministrazione sulla ritipizzazione dell'area dell'Ex Distilleria (**all. n. 21**);

**1.14.** In tal modo il Comune di Trani dimostrava di essere ben consapevole della valenza degli elaborati progettuali predisposti dalla Guastamacchia, oltre che dell'importanza sociale e strategica della riqualificazione della zona proposta dall'attrice, tanto da volerla utilizzare ai fini dell'ammissione ai finanziamenti statali PINQUA.

**1.15.** Ciò che più conta è che in tal modo il Comune di Trani consolidava e ingenerava un ulteriore legittimo affidamento del perfezionamento della



variante urbanistica, così come prospettato dalla Guastamacchia e dunque del diritto ad edificare a destinazione residenziale parte delle aree di sua proprietà.

**1.16.** Per questa ragione la Guastamacchia, accedendo in perfetta buona fede alla richiesta dell'Amministrazione e dimostrando, ancora una volta, spirito di collaborazione non comune, trasmetteva a mezzo pec, per il tramite del proprio progettista, in data 01.03.2021, i propri progetti al Dirigente area urbanistica del Comune, chiedendo espressamente che, in sede di presentazione della domanda di finanziamento PINQUA, fosse citata la fonte del progetto e l'autore (**all. n. 22**).

**1.17.** In data 01.03.2021, dunque, veniva adottata la Delibera Dirigenziale da parte del dirigente area urbanistica del Comune di Trani per l'affidamento dei servizi tecnici di redazione della proposta per partecipare al bando PINQUA (**all. n. 23**).

**1.18.** In tale contesto, in data 12.03.2021:

**1.18.1.** la società attrice e il Comune di Trani, in persona del Sindaco in carica p.t. Avv. Amedeo Bottaro, stipulavano una “*Manifestazione di intenti*” (acquisita a prot. n. 14540/21), con la quale, la Guastamacchia si impegnava a cedere gratuitamente al Comune di Trani parte del suolo ex Distilleria, corrispondente all'area di sedime prospiciente il mare ed a demolire, a proprie spese, i fabbricati ivi esistenti, a fronte della riutilizzazione della restante area di proprietà, non interessata dal vincolo archeologico, con una riduzione della cubatura, da quella esistente, di circa 60.000 mc, a quella non inferiore a 27.000 mc; il Comune, poi, da parte sua, si impegnava anche a promuovere l'iter per la ritipizzazione urbanistica dell'area (**all. n. 24**);

**1.18.2.** in linea con gli impegni assunti, il Comune di Trani, con Delibera di Giunta Comunale n. 30, del 12.03.2021 dava atto, dei protocolli di intesa intervenuti con i soggetti privati, proprietari di aree interessate dal progetto, tra cui la società Guastamacchia, riferendo anche della disponibilità di

quest'ultima a condividere il proprio “*Masterplan per la rigenerazione urbana del Waterfront Nord (Area ex Distillerie) nel Comune di Trani*”, assumendo la decisione di partecipare al bando PINQUA (**all. n. 25**);

**1.18.3.** la società attrice ed il Comune di Trani, inoltre, sempre in vista della partecipazione al bando “PINQUA”, sottoscrivevano un “*Accordo*” con il quale l'Amministrazione comunale si impegnava a rappresentare il Partenariato con il privato presso i Ministeri banditori e la Regione Puglia, nel mentre la società confermava il proprio impegno a cedere l'area dell'ex Distilleria alle condizioni di cui alla “Manifestazione di intenti” stipulata in pari data e richiamata nel medesimo Accordo (**all. n. 26**).

**1.19.** È perciò un dato di fatto che, usufruendo degli elaborati predisposti dalla Guastamacchia per la ritipizzazione urbanistica, il Comune di Trani riusciva a presentare la propria proposta entro la data di scadenza fissata dal bando PINQUA (**all. n. 27**).

**1.20.** Ovviamente in questa proposta il Comune di Trani inseriva il Masterplan della società Guastamacchia S.p.A. e, in particolare, nella relazione di sintesi, alle pagine 26, 27 e 28, riusciva a dimostrare il soddisfacimento del criterio di cui all'art. 8 D.M. 16.09.2020 lett. e) per il conseguimento di 15 punti, grazie all'attivazione di risorse finanziarie private a sostegno dell'intervento. A tale riguardo il Comune di Trani dava atto dell'intervenuta sottoscrizione del citato protocollo di intesa con la società Guastamacchia in data 12.03.21, recante numero di protocollo n. 14540 (cfr. all.27) e l'attivazione di risorse finanziarie, da parte di quest'ultima, per Euro 12.150.000, per la ricostruzione e demolizione di opere per nuova edilizia residenziale, riqualificazione ambientale, servizi alla residenza, spazi del terziario e parcheggi nelle maglie EG/1- 2.

**1.21.** Ma non è tutto: con pec del 03.05.2021, il dirigente dell'area urbanistica del Comune di Trani, dando atto che la richiesta di ritipizzazione era stata

recepita nella proposta di partecipazione al bando PINQUA e richiamando la manifestazione di intenti del 12.03.2021, chiedeva alla Guastamacchia integrazioni documentali, al fine di dare avvio all'iter di variante strutturale del PUG (**all. n. 28**); a tale richiesta seguiva invio, in data 07.06.2021, da parte della Guastamacchia degli elaborati richiesti (**all. n. 29**);

**1.22.** Con successiva delibera di Giunta Comunale del 16.07.2021 n. 87, dunque, il Comune di Trani, dando atto dell'iter innanzi esposto, dava avvio formalmente al procedimento di ritipizzazione urbanistica, deliberando di prendere atto e condividere lo schema del Documento Programmatico Preliminare relativo alla variante, qualificata stranamente "strutturale", al PUG per la ritipizzazione dell'area dell'ex Distilleria Angelini e di dare mandato al Sindaco per avviare l'iter per la convocazione della "conferenza di copianificazione" ai sensi del DRAG e della Legge Regionale n. 44/2012 e ss.mm. (**all. n. 30**).

**1.23.** In data 07.10.2021, veniva pubblicato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili contenente gli elenchi delle proposte ammesse al finanziamento PINQUA (**all. n. 31**) e nella relativa graduatoria il Comune di Trani conseguiva un punteggio talmente elevato da classificarsi al terzo posto assoluto nella graduatoria nazionale, così accedendo ad un finanziamento di € 15 milioni. In particolare, ai sensi dell'art. 8 lett. e) del D. M. del 16.09.20 l'amministrazione comunale di Trani conseguiva un così lusinghiero risultato (15 punti) grazie all'attivazione delle risorse finanziarie del privato Guastamacchia S.p.A. per Euro 12.150.000 (cfr. pagg. 26, 27 e 28 della Relazione di sintesi della proposta PINQUA del Comune di Trani, all. 27), alla disponibilità gratuita dell'area e all'assunzione degli oneri di demolizione da parte della Guastamacchia, senza trascurare che la stessa partecipazione al bando era stata resa possibile e comunque si fondava sugli elaborati progettuali messi a disposizione dall'attrice.

**1.24.** Fatto è che una volta raggiunto “il risultato”, il Comune di Trani inaugurava una condotta connotata da silenzi ed inerzia inequivocabilmente confliggenti con i principi di correttezza e buona fede.

Infatti, decorsi tre mesi dalla Deliberazione di G.C. n. 87/2021, senza che il Comune desse seguito all'iter volto alla ritipizzazione dell'area per cui è causa, la Guastamacchia in data 21.10.2021, inviava all'Ente, nota-pec con cui rappresentava la necessità di un approfondimento istruttorio in ordine alla qualificazione della variante in termini di variante programmatica anziché strutturale e, comunque, invitava l'Amministrazione comunale ad adempiere agli impegni assunti dando corso all'iter amministrativo volto a consentire la citata ritipizzazione (**all. n. 32**). La detta nota rimaneva colpevolmente priva di riscontro.

**1.25.** Nel frattempo, in data 05.11.2021, veniva pubblicato il decreto del Ministro delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili di approvazione dell'elenco di proposte che avevano ottenuto l'aggiudicazione al PINQUA, con invito ai beneficiari ad inviare un cronoprogramma rimodulato a conferma di voler beneficiare del finanziamento (**all. n. 33**).

**1.26.** Perdurando il silenzio dell'Amministrazione, la Guastamacchia, in data 13.12.2021, richiamando la propria precedente nota del 21.10.2021, rimasta priva di riscontro, invitava ancora una volta il Comune di Trani ad esprimersi sulle proprie precedenti osservazioni ed a dare impulso al procedimento amministrativo di ritipizzazione dell'area (**all. n. 34**).

Anche tale nota rimaneva inspiegabilmente priva di riscontro.

**1.27.** A questo punto, la Guastamacchia, in data 26.01.2022, con nota inviata all'Assessore Regionale all'Urbanistica, al Responsabile del Bando PINQUA del Ministero delle Infrastrutture ed al Comune di Trani, sollecitava la convocazione della conferenza di servizi per la copianificazione (che il Comune aveva colpevolmente omesso di convocare nonostante il tenore della delibera



n. 87/2021), evidenziandone l'importanza onde evitare la perdita del finanziamento ottenuto (**all. n. 35**).

**1.28.** Ebbene, solo in data 17.02.22 a distanza di ben otto mesi dall'invio, da parte della società Guastamacchia, delle integrazioni documentali richieste dal Dirigente dell'area urbanistica con nota del 3.05.21, il Comune di Trani riscontrava le note pec della Guastamacchia del 21.10.2021, 15.12.2021 e 27.01.2022, insistendo nel sostenere la natura strutturale della variante e comunicando, sorprendentemente ed in chiusura della nota, *“di aver modificato la proposta originariamente formulata, escludendo la previsione di disponibilità dell'area rientrante nell'ambito dell'intervento da parte della Guastamacchia S.p.A., ed inserendo l'acquisizione della stessa mediante procedura espropriativa”*, così, di fatto, disattendendo tutti gli impegni assunti con la deducente (**all. n. 36**)

**1.29.** Quel che è più grave è che da questa nota si apprende che, mentre la Guastamacchia cercava di interloquire con la P.A. attraverso le note citate, registrando il più assoluto silenzio e soprattutto la più colpevole inerzia, in ordine alla procedura preordinata alla ritipizzazione urbanistica coerentemente al programma PINQUA, la stessa P.A., sin dal 3.12.2021 aveva già inviato al Ministero competente la riformulazione del programma PINQUA; riprogrammazione che non si fonderebbe più sulla ritipizzazione urbanistica dei suoli della Guastamacchia, ma al contrario sul loro esproprio.

Ciò che ancor più desta stupore e cozza frontalmente con i principi di correttezza e buona fede e conseguentemente integra la più macroscopica violazione dell'obbligo di tutela del legittimo affidamento è che nella nota si tenta di giustificare una siffatta condotta con la pretesa incompatibilità tra i tempi del procedimento di ritipizzazione urbanistica con quelli del programma PINQUA.

Il che, non solo non corrisponde al vero, ma è anche smentito dalla circostanza incontestabile che dalla deliberazione di Giunta Comunale del 16.07.2021 n. 87 (atto di formale avvio del procedimento di ritipizzazione) la P.A. nulla ha fatto rimanendo totalmente inerte, così dimostrando inconfutabilmente di essersi prefigurata di preconstituire i presupposti di una condizione di necessità da agitare pretestuosamente successivamente. Il che ovviamente aggrava e certamente non dequota la responsabilità della P.A.

**1.30.** Fatto sta che con ulteriore Delibera di Giunta Comunale n. 13 del 23.02.22, pubblicata in data 9.03.22, il Comune di Trani ha deliberato l'avvio della procedura di esproprio (**all. n. 37**).

**1.31.** Insomma, il Comune di Trani, dopo aver intrattenuto per anni un fitto rapporto con la Guastamacchia, finalizzato alla realizzazione di un partenariato pubblico/privato, volto alla riqualificazione di un'area estesa e nodale nella vita cittadina, una volta ottenuto, solo grazie all'apporto decisivo dell'attrice, un finanziamento pubblico dell'importo ingente di € 15 milioni, nonostante i formali impegni assunti espressamente negli atti e documenti innanzi richiamati, ha inopinatamente e colpevolmente "scaricato" la società attrice, causandole così un considerevole danno ingiusto, del quale in questa sede si intende ottenere il risarcimento.

È infatti evidente che, avendone modificato il contenuto (che ora non si fonda più sull'attivazione delle risorse finanziarie del privato Guastamacchia S.p.A. per € 12.150.000, della cessione gratuita e volontaria del suolo e della demolizione da parte del proprietario delle opere insistenti su detto suolo) tale proposta deve subire inevitabilmente uno slittamento nella graduatoria che la vedeva al 3° posto, con l'effetto immediato, per il Comune di Trani, di perdere irrimediabilmente il finanziamento PINQUA di € 15.000.000 e di dover altresì pagare l'indennità di esproprio dell'area e sostenere gli ingenti costi della demolizione, che invece la società aveva volontariamente assunto a proprio

carico in virtù degli impegni assunti dal Comune con la più volte citata manifestazione di intenti del 12.03.21, con l'Accordo del 12.03.2021 e confermati, oltre che nelle successive e succitate delibere, soprattutto nella proposta "PINQUA".

\*\*\* \*\*

Tanto premesso in fatto, si osserva quanto segue in

#### FATTO E DIRITTO

### § 2. SULLA RESPONSABILITÀ DEL COMUNE DI TRANI E SUL DANNO SUBITO DALL'ATTRICE.

2.1. In punto di diritto, si evidenzia che la Cassazione, a Sezioni Unite, nella sentenza 28.04.2020, n. 8236, componendo definitivamente il contrasto giurisprudenziale sul punto, ha affrontato il tema della natura della responsabilità che sorge in capo alla pubblica amministrazione per effetto della lesione dell'affidamento del privato, riconducendola nell'alveo della cd. "responsabilità da contatto sociale qualificato", all'uopo precisando che:

(i) sotto il profilo fisiologico, nel caso in cui si intrattenga una relazione qualificata tra P.A. e privato sorge un dovere di correttezza e protezione (rafforzato rispetto alla correttezza e buona fede normalmente dovuta) tale da generare, unilateralmente o, talvolta, anche reciprocamente, ragionevoli affidamenti sull'altrui condotta corretta e protettiva; e ciò, in forza della circostanza che l'Amministrazione, siccome esercente la funzione amministrativa (sottoposta a principi di imparzialità e buon andamento *ex art. 97 Cost.*), deve al cittadino una correttezza, lealtà, protezione e tutela maggiore rispetto a quella comune e, a monte, ingenera in esso un legittimo affidamento in ordine al proprio corretto comportamento

(ii) sotto il profilo patologico, invece, "*Vi è quindi un quid pluris rispetto al generale precetto del neminem laedere; non si tratta della generica*

*"responsabilità del passante", ma della responsabilità che sorge tra soggetti che si conoscono reciprocamente già prima che si verifichi un danno; danno che consegue non alla violazione di un dovere di prestazione ma alla violazione di un dovere di protezione, il quale sorge non da un contratto ma dalla relazione che si instaura tra l'amministrazione ed il cittadino nel momento in cui quest'ultimo entra in contatto con la prima";*

(iii) sussiste, dunque, responsabilità della pubblica amministrazione per lesione dell'affidamento del privato **non solo** nel caso in cui si instauri un vero e proprio **contratto** tra P.A. e privato, ma anche quando tra le medesime parti sorga un **contatto**, inteso come *"il fatto idoneo a produrre obbligazioni «in conformità dell'ordinamento giuridico» (art. 1173 c.c.) dal quale derivano, a carico delle parti, non obblighi di prestazione, bensì reciproci obblighi di buona fede, di protezione e di informazione, giusta l'art. 1175 c.c. (correttezza), art. 1176 c.c. (diligenza) e art. 1337 c.c.(buona fede)"*.

(iv) di conseguenza, siffatta responsabilità della P.A. viene reputata vicina ed omologabile alla **responsabilità contrattuale**, in quanto *"la responsabilità che grava sulla pubblica amministrazione per il danno prodotto al privato a causa delle violazioni dell'affidamento dal medesimo riposto nella correttezza dell'azione amministrativa non sorge in assenza di rapporto, come la responsabilità aquiliana, ma sorge da un rapporto tra soggetti - la pubblica amministrazione e il privato che con questa sia entrato in relazione - che nasce prima e a prescindere dal danno e nel cui ambito il privato non può non fare affidamento nella correttezza della pubblica amministrazione. Si tratta, allora, di una responsabilità che prende la forma dalla violazione degli obblighi derivanti da detto rapporto e che, pertanto, va ricondotta allo schema della responsabilità relazionale, o da contatto sociale qualificato, da inquadrare nell'ambito della responsabilità contrattuale; con l'avvertenza che tale*



*inquadramento, come segnalato da autorevole dottrina, non si riferisce al contratto come atto ma al rapporto obbligatorio, pur quando esso non abbia fonte in un contratto*”;

(v) di qui, l’ulteriore conseguenza per cui tale responsabilità da contatto sociale emerge non solo nel caso in cui venga emanato e, poi, annullato un atto, “ma anche nel caso in cui nessun provvedimento amministrativo sia stato emanato, cosicchè, in definitiva, il privato abbia riposto il proprio affidamento in un comportamento mero dell’amministrazione. In questo caso, infatti, i detti principi valgono con maggior forza, perchè, l’amministrazione non ha posto in essere alcun atto di esercizio del potere amministrativo; il rapporto tra la stessa ed il privato si gioca, allora, interamente sul piano del comportamento (quella «dimensione relazionale complessiva tra l’amministrazione ed il privato» a cui si è fatto riferimento nell’ultima parte del paragrafo 27.1), nemmeno esistendo un provvedimento a cui astrattamente imputare la lesione di un interesse legittimo”.

2.2. Ebbene, nel caso concreto, come emerge chiaramente dall’esposizione dei fatti di causa e dalla documentazione allegata:

2.2.1. tra il Comune di Trani e la Guastamacchia è intercorso un rapporto qualificato finalizzato alla riqualificazione dell’area dell’ex Distilleria;

2.2.2. in particolare, la Guastamacchia ha assunto nei confronti del Comune di Trani, nel corso degli anni, un comportamento non solo pienamente rispettoso, ma anche assolutamente collaborativo, avendo seguito i “cambi di rotta” della controparte sino a concedere all’ente i propri elaborati progettuali, posti a base della “proposta” presentata dal Comune per la partecipazione al bando PINQUA e risultati poi, fondamentali per la successiva aggiudicazione ottenuta dalla p.a. con un punteggio altissimo;

2.2.3. dal canto suo, invece, il Comune di Trani:

- dapprima, con gli innumerevoli atti innanzi richiamati ed addirittura siglando la “Manifestazione di intenti” del 12.03.2021 e il coevo “Accordo” per la partecipazione al PINQUA, ha assicurato alla Guastamacchia che la stessa avrebbe potuto realizzare una volumetria complessiva di 27.000 mc per edilizia residenziale in coerenza con la tipizzazione in Zona B, a fronte dell’onere di demolizione della volumetria esistente e della cessione a titolo gratuito del suolo per la realizzazione del “Parco urbano costiero”;
- poi, si è giovato del lavoro della Guastamacchia, riuscendo a partecipare al bando PINQUA – nei ristrettissimi tempi ivi previsti - solo grazie agli elaborati progettuali dell’area ex Distilleria della Guastamacchia;
- ha conseguito il punteggio di 15 punti, non solo in virtù dei progetti predisposti dalla deducente ma soprattutto in relazione al programma di investimento delineato dalle parti nel più volte citato Protocollo di intesa del 12.3.21, richiamato nella stessa proposta di partecipazione al PINQUA;
- infine, dopo aver conseguito l’eccezionale risultato di classificarsi terzo nella graduatoria del bando PINQUA grazie agli impegni dell’attrice, anziché dare seguito all’iter amministrativo che avrebbe permesso di realizzare, in termini brevi, un progetto straordinario, ha leso il legittimo affidamento che la Guastamacchia aveva riposto nell’operazione, ed ha assunto l’inopinata decisione di modificare l’originaria proposta formulata al Ministero, *“escludendo la previsione di disponibilità dell’area rientrante nell’ambito dell’intervento da parte della Guastamacchia S.p.A., ed inserendo l’acquisizione della stessa mediante procedura espropriativa”*, così, di fatto, disattendendo tutti gli impegni assunti con la deducente e modificando in maniera sostanziale la stessa proposta al PINQUA, per effetto della rinuncia alla cessione volontaria del suolo e ad un contributo finanziario del privato Guastamacchia di Euro 12.150.000 per la realizzazione del medesimo progetto. Si badi, poi, a coronare il tutto, che il

Comune ha comunicato alla Guastamacchia tale decisione solo con nota del 17.02.2022 (peraltro, nella conclusione della stessa ed in maniera del tutto laconica) dopo aver ricevuto **ben tre note pec di sollecito dell'attrice (del 21.10.2021, del 13.12.2021 e del 26.01.2022)**.

2.3. Peraltro, si evidenzia che i rilievi formulati dal Comune di Trani nella nota del 17.02.2022 e trasfusi nella successiva Delibera di G.C. n. 13 del 23.2.2022, sono evidentemente pretestuosi ed infondati.

Difatti ancor oggi - nonostante i gravissimi ritardi imputabili esclusivamente al Comune di Trani - i tempi necessari per la variante di ritipizzazione (sia essa variante programmatica o strutturale) sono ancora perfettamente coerenti con il programma "PINQUA".

Ciò posto, si osserva che certamente lo erano alla data del 3.12.2021, data in cui il Comune di Trani ha formalmente comunicato al Ministero la riformulazione del progetto.

A questo riguardo, al fine di sottolineare il carattere strumentale e pretestuoso delle giustificazioni addotte dal Comune a difesa del proprio "cambio di rotta", si osserva e ribadisce che: (i) il Responsabile designato dal Comune di Trani al procedimento di VAS giusta deliberazione di G.C. n. 87/2021, è rimasto inspiegabilmente inerte, nonostante lo stesso avesse ricevuto dalla Guastamacchia tutta la documentazione necessaria per dare impulso alla ritipizzazione dell'area sin dal 7.6.2021 (cfr. all. 29); (ii) il Comune di Trani in linea si è sempre sottratto alla formale convocazione della conferenza di coopianificazione presso la Regione Puglia per definire la natura programmatica o strutturale dalla variante al PUG.

In ultimo sia consentito evidenziare, sempre al fine di rimarcare il carattere strumentale e pretestuoso dei rilievi formulati dal Comune nella citata nota 17.2.2022 e nella successiva delibera n. 13/2022, come la paventata natura

strutturale della variante non avrebbe comunque determinato un allungamento dei tempi necessari per la ritipizzazione dell'area; e tanto alla luce delle chiare ed inequivocabili previsioni degli artt. 11 e 12 L.R. Puglia n. 20/2001, che, permettono di affermare che, anche nel caso di variante strutturale, il procedimento, quand'anche fosse avviato alla data del presente atto, si concluderebbe comunque ben prima dei 365 gg "sbandierati" nella nota del 17.02.22, a firma del Dirigente Area IV del Comune di Trani.

**2.4.** Sussiste, pertanto, nel caso concreto un più che legittimo affidamento della Guastamacchia alla realizzazione dell'operazione innanzi detta dopo un iter più che decennale; affidamento del tutto fuorviato dal Comune di Trani.

Il comportamento del Comune di Trani, quindi, è illecito ed ascrivibile nell'ambito della responsabilità da contatto sociale qualificato, ovvero comunque, in via subordinata, nell'ambito della responsabilità precontrattuale ovvero contrattuale (ove la "Manifestazione di intenti" e l'"Accordo" gli altri atti e/o comportamenti a questi correlati siano reputati di per sé un negozio giuridico) o, infine, extracontrattuale.

**2.5.** La Guastamacchia, a causa del fatto illecito perpetrato dal Comune di Trani, ha subito un serissimo danno, che qui di seguito si indica in termini di:

**2.5.1. danno emergente:** è costituito, dalle spese e dai costi vivi sostenuti dall'attrice dalla data di acquisto del terreno e sino alla data odierna per complessivi € **134.494,47**, suddivisi come di seguito:

- (i) bonifica e messa in sicurezza per complessivi € **33.369,47 (all. n. 38)**;
- (ii) per l'attività di progettazione, dapprima, della Cittadella della Giustizia e, successivamente, del più ampio progetto di riqualificazione urbana di tutta l'area oggetto del Protocollo d'Intesa del 12.03.2021 per complessivi € **101.125,00 (all. n. 39)** suddivisi come di seguito.



In particolare, per la progettazione della “Cittadella della Giustizia”, la Guastamacchia ha sostenuto i seguenti “costi” vivi:

- € **5.200,00**: fattura n. 25/11 Arch. Morelli-Pastore *“rimborso spese presentazione della proposta di riqualificazione urbana dell’area ex distilleria”*

- € **2.600,00**: fatt. n. 4/2012 Arch. Caterina Giorgio incaricata dell’attività di *“Elaborazione tridimensionale rendering e foto inserimento della proposta di riqualificazione urbana area ex distilleria”*;

- € **3.125,00**: fatt. del 8/10/12 Arch. Monica A. Mellace *“rimborso spese presentazione della proposta di riqualificazione urbana dell’area ex distilleria”*;

Per il progetto di riqualificazione urbana di tutta l’area oggetto del Protocollo d’Intesa 12.03.2021:

- € **20.800,00**: fatt. 3 del 16.6.2018 Arch. Mauro Sàito *“progetto rigenerazione urbana dell’area ex distilleria e aree adiacenti”*;

- € **20.800,00**: fatt. 4 del 12.7.2018 Arch. Mauro Sàito *“progetto rigenerazione urbana dell’area ex distilleria e aree adiacenti”*;

- € **4.000,00**: fatt. 6 del 10.08.2018 di Geo Studio *“esecuzione rilievi topografici laser scanner 3D e modellazione tridimensionale dell’area ex distilleria Comune di Trani”*;

- € **1.500,00**: fatt. del 24.10.20 Prof. Giuliano Volpe *“redazione della relazione archeologica nell’ambito dello studio di fattibilità di rigenerazione urbana del waterfront area ex distilleria”*;

- € **1.500,00**: fatt. del 25.10.2020 Dott.ssa Sara Loprieno *“redazione della relazione archeologica nell’ambito dello studio di fattibilità di rigenerazione urbana del waterfront area ex distilleria”*;

- € **20.800,00**: fatt. 2 del 07.05.2021 Arch. Mauro Sàito *“progetto preliminare delle aree delle ex distillerie e aree adiacenti”*;

- € 10.400,00: fatt. 1/PR del 22.09.2021 Arch. Mauro Sàito “*acconto per approvazione DPP – RAPO – VAS*”;

- € 10.400,00: fatt. 7/21 del 20.01.2021 Avv. Saverio Profeta “*acconto onorari per consulenza e assistenza in procedura*”

**2.5.2. lucro cessante:** è evidente che la società attrice, per effetto dei reiterati cambi di rotta dell'amministrazione comunale ed a causa del comportamento innanzi censurato del medesimo Ente, ha subito anche un danno in termini di lucro cessante che di seguito si indica:

**2.5.2.1. in via principale:** ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 14 del 2009, la medesima società attrice avrebbe potuto demolire la volumetria legittimamente edificata dal proprio dante causa e, sulla base solo di tale volumetria, ricostruire fabbricati di edilizia residenziale per complessi mc 43.000 circa. Da tale attività imprenditoriale la società esponente avrebbe conseguito un utile complessivo pari a circa € 15.050.000, determinato su un utile di impresa pari a quello di mercato, considerato il particolare pregio del sito in questione, corrispondente ad € 350/mc;

**2.5.2.2. in via subordinata rispetto a quanto indicato al precedente punto**

**2.5.2.1.**, si evidenzia che, comunque, la Guastamacchia, dovendo subire il preannunciato esproprio dell'area dell'ex Distilleria, si trova nella condizione di non poter più realizzare neppure il progetto di edilizia residenziale che le avrebbe permesso, ove si fosse seguito l'iter deciso in data 12.03.2021 con la “*Manifestazione di intenti*”, l'Accordo e la Delibera di Giunta n. 30/21, di demolire l'esistente e di costruire 27.000 mc, con un utile di impresa sempre determinato sulla base di € 350/mc, pari ad € 9.450.000,00.

Agli importi gradatamente determinati a titolo di lucro cessante (in via principale ovvero in via subordinata) andrà detratta l'indennità di esproprio dell'area che

sarà determinata dal medesimo Comune di Trani ovvero che, eventualmente, sarà rideterminata all'esito del procedimento di opposizione alla stima.

\*\*\* \*\*

Tutto ciò premesso e ritenuto, la **GUASTAMACCHIA S.P.A.**, in persona del legale rappresentante p.t., *ut supra* rappresentata e difesa,

#### CITA

il **COMUNE DI TRANI** (c.f. 83000350724), in persona del Sindaco e legale rappresentante *pro tempore*, con sede in Trani (BT), alla Via Tenente Luigi Morrico, n. 2, P.E.C. [protocollo@cert.comune.trani.bt.it](mailto:protocollo@cert.comune.trani.bt.it), a comparire innanzi al **Tribunale di Trani**, nei noti locali del Palazzo di Giustizia, all'udienza del **25 luglio 2022**, ore di rito e con il prosieguo dinanzi al Giudice designando ai sensi dell'art. 168-*bis* c.p.c., con invito a costituirsi nel termine di venti giorni prima dell'udienza indicata, ai sensi e nelle forme stabilite dall'art. 166 c.p.c. e con espresso avvertimento che la costituzione fuori termine comporterà le decadenze di cui agli artt. 38 e 167 c.p.c. e che in caso di mancata costituzione si procederà in loro contumacia, per ivi sentir accogliere le seguenti

#### CONCLUSIONI

Voglia codesto Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni contraria istanza, eccezione e deduzione:

- 1) accertare e dichiarare, per i motivi esposti in narrativa, la responsabilità da contatto - ovvero, in subordine, precontrattuale e/o contrattuale e/o extracontrattuale - del Comune di Trani, in persona del Sindaco e legale rappresentante p.t., nei confronti dell'attrice;
- 2) per l'effetto dell'accertamento sub 1, condannare, sempre per i motivi di cui alla narrativa che precede, il Comune di Trani, in persona del Sindaco e legale rappresentante p.t., al pagamento a favore della Guastamacchia S.p.A., in persona del legale rappresentante p.t., delle seguenti somme a titolo di risarcimento:

- a titolo di danno emergente di cui al punto 2.5.1. della narrativa, l'importo di € 134.494,47 o, comunque, la somma maggiore o minore che dovesse risultare nel corso del giudizio; il tutto, oltre rivalutazione monetaria Istat ed interessi legali sul capitale rivalutato anno per anno, a calcolarsi dalla data di acquisto del terreno sino all'effettivo soddisfo;

- a titolo di lucro cessante di cui al punto 2.5.2. della narrativa, in via principale l'importo di € 15.050.000,00 di cui al punto 2.5.2.1. della narrativa che precede, ovvero, in via subordinata, l'importo di € 9.450.000,00 di cui al punto 2.5.2.2. della narrativa che precede, ovvero ancora la somma maggiore o minore che dovesse risultare nel corso del giudizio; il tutto, oltre rivalutazione monetaria Istat ed interessi legali sul capitale rivalutato anno per anno, a calcolarsi dalla data di acquisto del terreno sino all'effettivo soddisfo e con detrazione a tali importi dell'indennità di esproprio dell'area che sarà determinata dal medesimo Comune di Trani ovvero che, eventualmente, sarà rideterminata all'esito del procedimento di opposizione alla stima.

Con vittoria di spese e compensi di causa.

Mezzi istruttori riservati anche all'esito del comportamento processuale della controparte.

Ai sensi del d.p.r. 115/02, si dichiara che il valore del presente giudizio è superiore all'importo di € 520.000,00, pertanto si versa contributo unificato di € 1.686,00.

Con il fascicolo di produzione telematica unitamente al presente atto ed alla procura alle liti *ex art. 83 co. 3 c.p.c.*, nella sezione documenti si allegano: 1) Visura camerale Guastamacchia Spa; 2) Decreto di trasferimento del 25.01.2010; 3) Atto di compravendita del 16.03.2016 (Rep 31832); 4) nota Guastamacchia del 09.04.2010; 5) verbale comm. manut. del 21.06.13; 6) verbale comm. manut. del 30.08.13; 7) nota Comune di Trani del 25.09.13 di convocazione incontro per avvio attività istruttoria; 8) nota Guastamacchia del 18.10.13; 9) nota Comune di



Trani del 25.09.2013 di convocazione conf. di serv. del 21.11.2013, 10) foglio presenze conf. di Serv. del 21.11.2013; 11) convocazione del 14.03.2014 riunione della comm. manut.; 12) nota Guastamacchia del 2.07.2014; 13) nota Comune di Trani del 8.07.2014 di convocazione conf. di serv. per il 24.07.2014; 14) convocazione comm. manut. del 1.04.2015; 15) nota Guastamacchia del 10.07.2018; 16) istanza Guastamacchia ritipizzazione del 05.01.2020; 17) Delibera di Giunta comunale n. 70 del 29.04.2020; 18) Decreto Ministeriale del 16.09.2020; 19) Decreto Ministeriale del 27.10.2020; 20) Decreto Ministeriale del 17.11.2020; 21) mail di Gianferrini del 26.02.2021; 22) mail Arch. Saito del 01.03.2021 con allegati progettuali “*Masterplan di rigenerazione urbana ex distillerie tranesi*”; 23) Determina Dirigenziale del 01.03.2021 affidamento incarico progettazione PINQUA; 24) “Manifestazione di intenti” 12.03.2021; 25) Delibera di Giunta Comunale n. 30 del 12.03.2021; 26) Accordo Comune Trani/Guastamacchia del 12.03.2021; 27) Relazione tecnico illustrativa allegata alla “proposta PINQUA” del Comune di Trani; 28) pec Dirigente Urbanistica del 3.5.2021; 29) pec Guastamacchia del 7.6.2021; 30) Delibera Giunta Comunale n. 87 del 16.07.2021; 31) Decreto Ministeriale 7.10.21; 32) nota pec Guastamacchia del 21.10.2021; 33) Decreto Ministeriale del 5.11.2021; 34) nota Guastamacchia del 13.12.2021; 35) nota Guastamacchia 26.01.22; 36) pec Comune di Trani 17.02.2022; 37) delibera di Giunta Comunale n. 13 del 23.02.2022; 38) costi per bonifica e messa in sicurezza; 39) Fatture professionisti.

Bari, data della notifica

Avv. Saverio Profeta      Prof. Avv. Gabriele Dell'Atti      Avv. Michele Bia

Avv. Fara Biagia Guastamacchia



**Comune di Trani**  
Via Tenente Morrigo 2  
76125 TRANI (BT)  
tel. 0883/581111  
PEC: protocollo@cert.comune.trani.bt.it  
<http://www.comune.trani.bt.it>

## DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



C\_L328 - 0 - 1 - 2022-12-07 - 0080148

### TRANI

Codice Amministrazione: **C\_L328**

Numero di Protocollo: **0080148**

Data del Protocollo: **mercoledì 7 dicembre 2022**

Classificazione: **Non specificata.**

Fascicolo:

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE  
TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO FINQUA COSTA NORD RICADENTE  
NELLE AREE DELLEX DISTRILLERIA ANGELINI, NEL COMUNE DI TRANI  
-COMUNICAZIONE ALLAVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO  
ALL'APPROVAZI**

Note:

### MITTENTE:

ING. PIZZICHILLO NICOLA

## COMUNE DI TRANI

### AREA IV – URBANISTICA DEMANIO E AMBIENTE

Via Tenente Luigi Morrico n. 2 – 76125

Pec: [urbanistica@cert.comune.trani.bt.it](mailto:urbanistica@cert.comune.trani.bt.it)

Al dirigente – Arch. Francesco Gianferrini

**OGGETTO: Lavori di riqualificazione e rigenerazione territoriale nell'ambito costiero "PINQuA Costa Nord" ricadente nelle aree dell'ex Distilleria Angelini, nel comune di Trani.**

Il sottoscritto dott. Ing. Nicola Pizzichillo con studio in Trani alla via S. Gervasio n. 71 ed iscritto presso l'ordine degli ingegneri della provincia di Barletta Andria Trani al n. 877, in qualità di tecnico incaricato dalla sig.ra **DELL'ERBA ANNA** e dal sig. **DI TONDO FRANCESCO** in qualità di proprietari degli immobili siti presso via San Giovanni Russo individuati presso N.C.U.C. al foglio 13 p.lle 21 e 250 exx 147 oggetto della Comunicazione all'avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità (L.R. n. 3/2005 e DPR 327/2001 e ss.mm.ii.)

**Visto** che con Piano Urbanistico Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.8 del 31.03.2009 e pubblicato sul B.U.R.P. della Regione Puglia n.68 del 07.05.2009, l'area oggetto di approvazione del vincolo preordinato all'esproprio era destinata ad **Aree per edilizia giudiziaria (EG) (Art. 3.06)**. Il PUG individua come aree per edilizia giudiziaria quelle che, nel loro complesso, sono destinate alle attività giudiziarie in ogni loro forma e livello di ordinamento, compresi i relativi servizi. I parametri urbanistico-edilizi sono definiti dal programma insediativo avente le caratteristiche del PUE, di cui segue le procedure, esteso a tutta la maglia. Il PUE può essere proposto anche da privati. Il PUE deve organicamente inserirsi nel contesto edificato con specifico riferimento alla tutela e valorizzazione del Castello e garantire idonea dotazione di parcheggio anche con uno o più livelli interrati.

**Visto** che con Piano Regolatore Generale 1971 l'area oggetto di approvazione del vincolo preordinato all'esproprio era destinata a **Zone Residenziali Moderna**.

**Visto** che il l'intervento di riqualificazione territoriale in oggetto prevede l'intervento di realizzazione del nuovo parco attrezzato fronte mare, che il comune di Trani intende realizzare grazie ai fondi PINQuA che prevedono la riqualificazione della costa nord comunale. Il progetto infatti, ha come obiettivo quello di riqualificare l'area industriale dell'ex distilleria Angelini, caratterizzata prevalentemente da edifici industriali dismessi. Gli edifici facente parte di quest'area verranno demoliti, per lasciare spazio ad una nuova e funzionale area a verde; essa permetterà ai cittadini di usufruire di ampi spazi sociali, utili per praticare sport all'aperto, per il gioco dei più piccoli, ma anche che garantire un importante servizio ecologico e un'ampia veduta dello splendido Castello Svevo e della Basilica Cattedrale Beata Maria Vergine Assunta del Comune di Trani.

Visto che come riportato nella scheda di Zonizzazione-PUG dell'INQUADRAMENTO TERRITORIALE (Elaborato IG-1) del progetto definitivo le aree oggetto di esproprio non interessa l'intera maglia EG/2 del P.U.G. vigente.

Visto che la su detta maglia EG/2 è diretta estensione della maglia B/7.

Visto che la su detta maglia EG/2 è parzialmente destinata a funzione Residenziale (si veda la particella 459)

Visto che le consistenze complessive delle particella oggetto di vincolo preordinato all'esproprio sono rispettivamente di circa 247 mq per la particella 21 e di circa 10 mq per le particella 250 ex 147.

Visto che, come riportato da PARTICELLARE DI ESPROPRIO (Elaborato SP-2) e relativo PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO (Elaborato R-4) del progetto definitivo, saranno oggetto dell'intervento esclusivamente le superfici libere da fabbricati rispettivamente di 73 mq per la particella 21 e di 47 mq per la particella 250 ex 147.

Pertanto,

**si osserva**

in primo luogo che, negli elaborati di progetto sopra citati ci si riferisce esclusivamente alla particella 250 ex 147 con evidente discrepanza tra la superficie oggetto di esproprio e la consistenza della particella citata, trascurando, di fatto, che le superfici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio interessano non solo la particella 250 ex 147 ma anche porzione della particella 147. Pertanto, si valuteranno in fase di procedura di esproprio, non 47 mq complessivi attribuiti alla particella 250 ex 147, bensì circa mq 10 da attribuire alla particella 250 ex 147 e restanti circa mq 37 alla particella 147, previa verifica delle effettive consistenze citate. Per ciò che concerne il valore delle aree espropriate ci adegueremo al valore stabilito nei confronti di tutti i soggetti espropriati, gli immobili preesistenti non siano oggetto di intervento e qualora l'intervento dovesse interessare parte dei su detti fabbricati, gli stessi dovranno essere ripristinati alla condizione dello stato attuale dei luoghi. Inoltre, che sia realizzata nuova recinzione in muratura e ringhiera in acciaio zincato nonché relativo accesso carrabile realizzato mediante installazione di cancello in acciaio zincato, per ciascuna particella oggetto dell'esproprio. Infine, per quanto sopra citato a seguito della formalizzazione della procedura di esproprio, si richiede a codesto Ufficio di procedere all'integrazione della su detta porzione restata della maglia individuata come EG/2 nel vigente P.U.G. alla adiacente B/7.

Trani, 05/12/2022

I titolari

Dell'Erba Anna

Di Tondo Francesco

*Di Tondo Francesco*  
*Dell'Erba Anna*

Il tecnico incaricato

Ing. Nicola Pizzichillo  
NICOLA  
PIZZICHILLO  
Sez. A - 877  
U. CIVILE AMBITO







# COMUNE DI TRANI

## UFFICIO PROTOCOLLO RICEVUTA DI PROTOCOLLAZIONE

Numero: **80499**

Protocollato il: **12/12/2022** Alle ore: **08.16.56**

Oggetto: **POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONE ALLAVVISO N. 73816 DEL 11 NOVEMBRE 2022 PUBBLICATO SULLALBO PRETORIO DEL COMUNE DI TRANI IN DATA 11/11/2022, RELATIVO AI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELLAMBITO COSTIERO PINQUA C**

Classificazione: **DEL COMUNE DI TRANI IN DATA 11/11/2022, RELATIVO AI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE TERRITORIALE NELLAMBITO COSTIERO PINQUA C**

Da: **consigliere avv.Cinquepalmi**  
/ Categoria:- Classe:- Sottoclasse:0 Fascicolo:-

Indirizzo: **consigliere avv.Cinquepalmi**

Altri Mittenti:   
- - - - -  
-

Destinatari: **Area Urbanistica**

Livello Riservatezza: **-**

Li: **12/12/2022** l'addetto/a al protocollo

Termine

Scadenza Termine

AVV. MARIA GRAZIA CINQUEPALMI  
VIA DELLE CROCIATE 43  
TEL. 0883/480556 FAX 0883 953558 - 76125 TRANI  
avv.cinquepalmi@pec.it

**AL COMUNE DI TRANI**  
**UFFICIO TECNICO COMUNALE**  
**DIRIGENTE AREA IV - URBANISTICA**  
**PEC urbanistica@cert.comune.trani.bt.it**

**E, P.C. AL SEGRETARIO GENERALE**  
**DEL COMUNE DI TRANI**  
**PEC segretario.generale@cert.comune.trani.bt.it**

**OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONE ALL'AVVISO N. 73816 del 11**  
**novembre 2022 PUBBLICATO SULL'ALBO PRETORIO DEL**  
**COMUNE DI TRANI IN DATA 11/11/2022, RELATIVO AI**  
**LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE**  
**TERRITORIALE NELL'AMBITO COSTIERO "PINQUA COSTA**  
**NORD" RICADENTE NELLE AREE DELL'EX DISTILLERIA**  
**ANGELINI NEL COMUNE DI TRANI. COMUNICAZIONE**  
**DELL'AVVIO DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO**  
**ALL'APPOSIZIONE DEL VINCOLO PREORDINATO**  
**ALL'ESPROPRIO E ALLA DICHIARAZIONE DI PUBBLICA**  
**UTILITA'. (L.R. N. 3/2005 E DPR 327/2001 E SS.MM.II.).**

Con riferimento all'avviso in epigrafe, in nome e per conto del sig. Di  
Tondo Francesco, nato a Trani il 13/09/1982, codice fiscale  
DTNFNC82P13L3280, che sottoscrive la presente, proprietario dell'area  
interessata dall'intervento, il sottoscritto avv. Maria Grazia Cinquepalmi



(codice fiscale: CNQMGR70D48L328Y), con Studio in Trani alla Via delle Crociate n. 43, che dichiara di voler ricevere le comunicazioni all'indirizzo pec [avv.cinquepalmi@pec.it](mailto:avv.cinquepalmi@pec.it), formula le seguenti

#### OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI

- 1) In data 11/11/2022 il sig. Di Tondo Francesco ha ricevuto l'avviso preordinato all'avvio del procedimento all'esproprio di cui all'oggetto.
- 2) Il sig. Di Tondo Francesco è proprietario delle seguenti unità immobiliari site nel comune di Trani, alla Via San Giovanni Russo e precisamente della porzione immobiliare adibita a deposito e parte scoperta, avente accesso dall'attinenza scoperta pertinenziale all'immobile in oggetto, sulla Via San Giovanni Russo, senza numero civico, costituita da 3 depositi al piano terre, adiacenti tra loro, ed un deposito al primo piano con terrazzino a livello, sovrastante i due dei vani di cui innanzi.

Il tutto è riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Trani al foglio 13, particelle:

- 147 sub 2, Via San Giovanni Russo, piano T, cat. C/2, classe 6, mq. 36, sup. cat. Mq 45, Rendita € 78,09;
- 147 sub 3, Via San Giovanni Russo, piano T, Cat. C/2, classe 7, mq 12, sup. cat. 18, Rendita € 30,37;
- 147 sub 4, Via San Giovanni Russo, piano T, Cat. C/2, classe 7, mq. 11, sup. cat. Mq. 17, Rendita € 27,84;
- 147 sub 5, Via San Giovanni Russo, piano 1. Cat. C/2, classe 7, mq. 13, sup. cat. Mq. 20, Rendita € 32,90.



L'attinenza scoperta, quale bene comune non censibile, è riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Trani al foglio 13, particella 147 sub 1, Via san Giovanni Russo, piano T-1.

Nella vendita sono compresi tutti i connessi diritti accessori, accessioni, pertinenze, dipendenze, servitù attive e passive preesistenti e comunque nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e così come pervenuto nei titoli di provenienza, ivi compresa la proprietà dell'attinenza scoperta a piano terra quale bene comune non censibile ai sub 2, 3, 4 e 5, riportata in catasto con la particella 147 sub 1.

- 3) Si osserva che nella comunicazione di avvio del procedimento finalizzato all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e alla dichiarazione di pubblica utilità, notificato al Di Tondo in data 11/11/2022 prot. n. 73816, nell'"Elenco proprietari e beni immobili oggetto di vincolo preordinato all'esproprio" è indicata la particella 250 ex 147, Ente Urbano, C/2, 36 mq.

**La particella 250 non deriva dalla particella 147.**

**La particella 250 fg. 13, al Catasto Terreni è censita come "ENTE URBANO" di ca 09.**

- 4) Nel Piano Particellare di Esproprio \_ 2, documento 13SP\_2, allegato al Progetto Definitivo consultabile nella sezione Amministrazione Trasparente del Comune di Trani, risultano tra le "altre proprietà da espropriare" di colore blu, tutte le particelle di proprietà del sig. Di Tondo e precisamente le particelle al fg. 147 sub 2, 3, 4 e 5.

- 5) Nella planimetria generale di intervento documento 13IG\_4, sembrano



- ricomprese nella zona da espropriare, parte della particella 147 e quella che viene indicata come particella 250.
- 6) Nell'inquadramento territoriale, documento 13/G 1, alla tavola "inquadramento catastale" non rientrano né parte della particella 147 né la 250.
- 7) Nel documento SR1, Relazione generale, capitolo 2.2 "Analisi Territoriale", la particella 147 e relativi sub non rientrano tra quelle oggetto di esproprio.
- 8) Nel Piano Particellare di Esproprio delle aree 2, documento 13/R\_4 a pag. 3, al Catasto fabbricati, al foglio 13, sono indicate, tra le altre, le particelle 21 e 250 ex 147, come particelle di altri proprietari diversi dal Guastamacchia. A pag. 10 dello stesso elaborato è indicato come valore di esproprio della particella 250 ex 147 il valore di € 2.212,92.

\*\*\*

Alla luce di tutte le incongruenze innanzi evidenziate, si chiedono chiarimenti in merito alle particelle effettivamente da espropriare e, si evidenzia che la particella 147 non ha generato la particella 250 e che la particella 250 è Ente Urbano.

L'Allegato II dello stesso documento denominato "Dati catastali delle aree interessate dagli interventi" riporta la particella 250 ex 147, C/2, mq. 36.

È evidente che non c'è chiarezza in merito alle particelle che presumibilmente si vorrebbero espropriare al Dr. Tondo Francesco né sul valore di esproprio perché si indica in maniera errata la particella 250 ex 147.

L'unico dato certo è la difformità tra quanto riportato nella comunicazione di cui all'oggetto, prot. n. 73816 dell'11/11/2022 (particella 250 ex 147) e quanto riportato negli allegati al Progetto Definitivo pubblicato sul sito del Comune di Trani.

Il piano particellare di esproprio 2, doc. 13 SP\_2, individua, con il colore blu, tra i beni da espropriare, le quattro particelle del Di Tondo ma, nelle altre tavole non risultano le quattro particelle e, nelle relazioni riguardanti la determinazione del valore da attribuirsi ai beni da espropriare non è compreso il valore delle particelle di proprietà del Di Tondo.

Dalle planimetrie sembrerebbe oggetto di esproprio parte dell'area scoperta, particella 147 sub 1.

Le imprecisioni innanzi rappresentate lasciano intravedere profili di illegittimità più estesi potendo procurare un danno ingiusto al proprietario delle particelle al foglio 147 sub 2, 3, 4 e 5.

Alla luce di quanto rappresentato, il sig. Di Tondo, come rappresentato, si **OPPONE** all'iter procedimentale sin qui seguito per le evidenti imprecisioni ed illegittimità rappresentate e sollecita il Dirigente dell'Area Urbanistica, arch. Gianferrini, al fine di garantire la legittimità dell'azione amministrativa, di valutare, controllare e verificare la coerenza e legittimità dei dati catastali con gli atti richiamati e di rettificare le tavole innanzi richiamate.

Il presente atto è sottoscritto anche dal sig. Di Tondo per ratifica e conferma di quanto sopra e per ogni fine ed effetto di legge.

Trani, 7 dicembre 2022

AVV. MARIA GRAZIA CINQUEPALMI  
VIA DELLE CROCIATE 43  
TEL. 0883/480556 FAX 0883 953558 - 76125 TRANI  
avv.cinquepalmi@pec.it

(Di Tondo Francesco)  


(avv. Maria Grazia Cinquepalmi)  
