PIERS

Piano Integrato Edilizia Residenziale Sociale "902 / Abitare Solidale"

Comune di Reggio Emilia

Regione Emilia-Romagna
Avviso di Manifestazione di Interesse
Delibera CIPE 127/2017 e s.m.i.
DGR Regione Emilia-Romagna 2322 del 22.11.2019

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Reggio Emilia città delle persone

Comune di Reggio Emilia

Luca Vecchi
Sindaco

Alex Pratissoli
Vicesindaco e Assessore a Rigenerazione Urbana e Area Vasta

Lanfranco De Franco
Assessore a Casa e Qualità dell'Abitare

Nicola Tria
Assessore a Legalità, Trasparenza, Affari Generali e Personale

Alberto Bevilacqua
Dirigente Servizio

Coordinamento
Vittorio Gimigliano
UOC Gabinetto del Sindaco
Politiche Economia Solidale, Housing Sociale e Intercultura

---

con la collaborazione di
ACER Reggio Emilia

Marco Corradi
Presidente

Emilia Iori
Direttore Generale

Ercole Finocchietti
Responsabile Ufficio Tecnico

Filomena De Sciscio
Responsabile Ufficio Gestione Sociale

Francesco Barbieri
Responsabile Ufficio Patrimonio

Contesto e comunità

La proposta progettuale oggetto della manifestazione di interesse si colloca nel quadrante est della zona Stazione, nell'ambito dell'Area di Trasformazione Urbana AR9 (St: 27,9 ha).

L'area oggetto di intervento, inclusa nella zona censuaria 902, interessa una superficie territoriale di 1,85 ha, circa 7% dell'area complessiva di trasformazione urbana.

L'ambito territoriale si caratterizza per l'elevata accessibilità infrastrutturale. In esso è infatti situata la stazione ferroviaria storica di Reggio Emilia (linea FS Milano/Bologna, linee FER Reggio Emilia/Sassuolo, Reggio Emilia/Guastalla, Reggio Emilia/Ciano d'Enza) e il CIM - Centro d'Interscambio della Mobilità (linee bus interurbane, linee Gran Turismo nazionali e internazionali), confinante a nord dell'area di trasformazione urbana, con una conseguente elevata attrattività giornaliera (oltre 25.000 persone/gg).

Il sistema infrastrutturale pubblico è baricentrico, nelle relazioni funzionali, tra il centro storico, il Centro Internazionale Loris Malaguzzi, situato negli ex-magazzini Locatelli, il Parco dell'Innovazione, in corso di attuazione da parte della STU Reggiane, nell'area delle ex-Reggiane, con il concorso di finanziamenti pubblici (nazionali, regionali e comunali) e privati.

Negli ultimi 25 anni, l'ambito urbano della Stazione è stato oggetto di profonde trasformazioni sociali ed economiche.

La fine della città/fabbrica e la conseguente dismissione delle attività produttive nelle aree situate a nord della linea ferroviaria Milano/Bologna (v. ex-Magazzini Locatelli, ex-Reggiane, ex-Officine Meccaniche Gallinari), e la conseguente riconversione e rigenerazione, ha generato un ampio processo di transizione funzionale, economica e sociale dello spazio urbano.

Parallelamente la crescente attrattività, economica e lavorativa, della città determinava rilevanti flussi migratori, nazionali e internazionali. Nel 1995, a Reggio Emilia, la popolazione straniera residente a Reggio Emilia era pari al 2,4%, oggi l'incidenza dei cittadini stranieri è del 16,4%.

L'incremento della popolazione residente, e la conseguente crescita della domanda abitativa dei nuovi cittadini, ha generato, nella zona Stazione, ampie dinamiche di vendita e/o locazione del patrimonio abitativo, risalente prevalentemente agli anni '60-'70, da parte dei cittadini storici, determinando un profondo processo di sostituzione dei gruppi sociali residenti.

Questa dinamica risulta particolarmente evidente nell'isolato 902, in cui è situata la proposta di intervento e dove, nel secondo dopoguerra, era insediato lo stabilimento industriale Montedison.

Nel corso degli anni '70, l'intero isolato è stato oggetto di un ampio Piano Particolareggiato di Lottizzazione: circa 38.000 mq di superficie fondiaria, oltre 450 abitazioni, integrate da spazi commerciali e direzionali, e caratterizzati da elevati standard quantitativi e qualitativi dell'intervento, sia nello spazio pubblico e condominiale che nelle singole unità abitative.

Il Piano era finalizzato a soddisfare una qualità medio-alta della domanda abitativa a Reggio Emilia. Tuttavia, nella seconda metà degli anni '80, a causa di una profonda crisi aziendale, la società Degfer S.p.A., titolare dell'intervento di lottizzazione, fallisce. I successivi anni sono caratterizzati dal conferimento del patrimonio immobiliare invenduto a favore dei creditori, mentre si assiste ad una mutazione profonda del mercato abitativo di fascia medio-alta che, nel corso degli anni '90 e inizio '00, propende alla ricerca di abitazioni nell'aree periurbane e rurali della città.

La contestuale crescita del flusso migratorio, nazionale ed internazionale, diviene così il principale mercato di riferimento, sia per la vendita, che per la locazione, del patrimonio immobiliare residenziale situato nell'isolato 902.

Negli ultimi vent'anni, ed in particolare a seguito della Grande Crisi (2008-2013), nell'isolato si determinano molteplici fenomeni socio-economici che determinano rilevanti criticità sociali, economiche ed abitative: residenzialità temporanea, speculazioni abitative da parte di alcuni proprietari privati, pignoramenti di abitazioni, incremento delle morosità condominiali, uso improprio degli spazi accessori alla residenza.

Al 1.1.2019, nell'isolato 902, risiedono 1.258 abitanti, con una forte prevalenza di cittadini stranieri (oltre il 74%), ed in particolare asiatici (415) e africani (410). La popolazione italiana è pari a 327 residenti. Le caratteristiche demografiche sono differenti rispetto alle altre aree della città: quasi il 59% (51,2% in città) della popolazione residente è composta prevalentemente da uomini, di cui circa il 54% (37% in città) in età compresa tra i 30 e 54 anni.

L'indice di vecchiaia è pari a 38,7, ampiamente inferiore rispetto all'indice di vecchiaia della città (143,8). Riguardo allo stato civile dei residenti è prevalente la condizione celibe/nubile (71,6%), sensibilmente superiore rispetto alla percentuale del resto della città (45,3%).

Le famiglie monopersonali rappresentano il 62% dei nuclei familiari residenti, un valore particolarmente elevato rispetto al già rilevante dato cittadino (41,4%).

Queste caratteristiche socio-demografiche hanno determinato rilevanti criticità nei processi di coesione, inclusione e integrazione sociale della popolazione residente con conseguente marginalità e isolamento sociale, economica e culturale e percezione di una crescente condizione di insicurezza urbana dell'isolato da parte della popolazione residente e della città-

Parallelamente, le caratteristiche di fragilità socio-economica dell'area hanno

generato un lento declino del tessuto commerciale e direzionale del quadrante urbano, in parte accentuato sia dagli effetti della Grande Crisi, sia dalle trasformazioni economiche e commerciali generate dalla crescente digitalizzazione della società contemporanea.

In questo quadro eccezionale di mutamento profondo del tessuto socio-economico dell'area, l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia ha attivato rilevanti progetti di opere e servizi pubblici, finalizzati sia riqualificando lo spazio pubblico, incrementandone la sicurezza urbana e l'attrattività, sia incrementando l'offerta di servizi di prossimità socio-culturali finalizzati ad incrementare la coesione e inclusione sociale della popolazione più fragile, ed in particolare famiglie e minori.

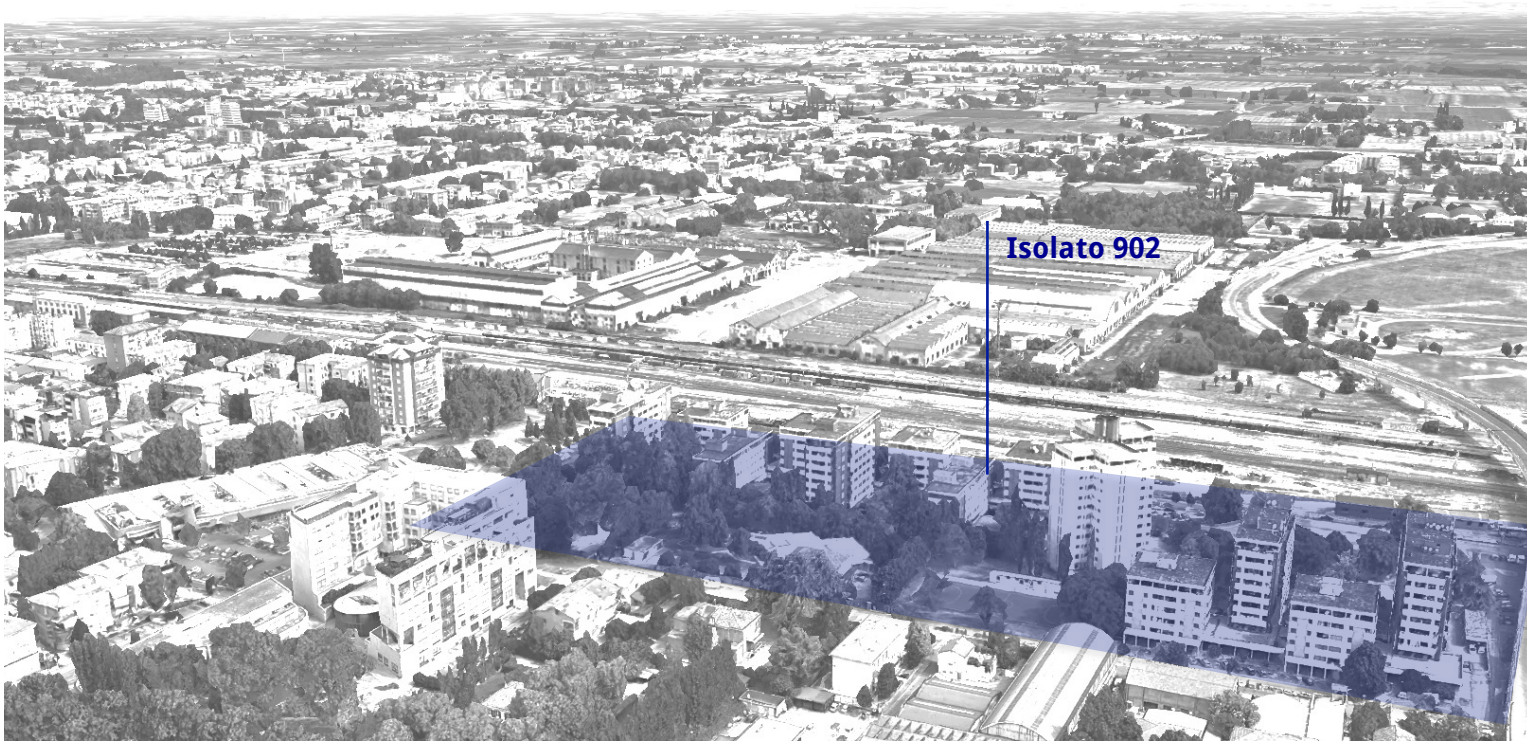
Nell'ambito della zona Stazione (AR9) si segnalano i seguenti interventi:

- Piazzale Marconi / Rigenerazione e riqualificazione urbana
- Nuova sede Polizia Municipale / Viale IV Novembre / Rigenerazione urbana
- Casa Comune / Spazio no-profit / Viale IV Novembre / Riuso
- Piazzetta Domenica Secchi / Riqualificazione urbana

Ed in particolare, nell'ambito dell'isolato 902:

- Parco delle Paulonie / Via Paradisi / Via Sani / Rigenerazione urbana
- Binario 49 / Incubatore di Economia Solidale / Riuso
- Ex-sede UEPE / Spazio no-profit / Via Paradisi / Riuso
- Centro di mediazione dei conflitti / Via Turri / Riuso
- Presidio polizia municipale / Via Turri / Riuso

Tuttavia, se lo spazio pubblico è stato oggetto di rilevanti e qualificati interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, permangono importanti criticità del sistema abitativo, caratterizzato da un diffuso patrimonio privato in regime di locazione, non oggetto di manutenzioni ordinarie e straordinarie, caratterizzato da rilevanti criticità gestionali sia condominiali che delle singole unità abitative.



Strategie

L'isolato 902 si caratterizza per la reiterazione tipologica di corti aperte composti edifici in linea (8 piani residenziali + 1 piano terra) e quattro edifici a torre (5 piani residenziali + 1 piano terra direzionale/commerciale) determinando un disegno unitario e coordinato dello spazio urbano.

Quattro corti sono prospicienti Via Turri, e due Via Paradisi, mentre un edificio a torre (12 piani residenziali) è situato nel quadrante nord-est dell'isolato, in prossimità dell'intersezione tra le direttrici pedonali nord-sud ed est-ovest.

L'identificazione dell'ambito di intervento si è basata sull'analisi dei seguenti parametri di contesto:

- dotazione di spazi pubblici limitrofi alla residenza
- presenza di unità abitative di proprietà pubblica
- potenziale di accessibilità veicolare e ciclopedonale
- potenziale di attrattività sociale e culturale

Spazi pubblici

L'area oggetto di intervento, situata nel quadrante sud-est dell'isolato 902 e accessibile da Via Turri e Via Paradisi, presenta una rilevante dotazione di superfici di uso pubblico destinate ad infrastrutture primarie (parcheggi e viabilità) e secondarie (aree verdi e sportive, servizi di quartiere), limitrofe ai lotti di più recente edificazione del P.P.L. Ex-Montedison.

L'ambito di intervento si caratterizza, inoltre, per la presenza delle uniche connessioni pedonali (nord-sud) tra i sistemi edificati di Via Turri e Via Paradisi, che consentono di incrementare il potenziale di accessibilità, attrattività e interconnessione tra il sistema residenziale e le funzioni di interesse pubblico primarie e secondarie.

Unità abitative pubbliche

Nei fabbricati residenziali situati ai civ.6-8-10-12-14-16 di Via Paradisi, il Comune di Reggio Emilia è proprietario di 23 unità abitative di Edilizia Residenziale Pubblica (1652 mq di Su), pari a circa il 15% delle unità

abitative complessive dei quattro edifici residenziali del quadrante sud-est dell'isolato 902.

Accessibilità

Il sistema di accessibilità veicolare all'area è garantito, a nord, dalla viabilità primaria (Via Turri) e a sud, dalla viabilità secondaria (Via Paradisi, Via Ritorni, Via Cagnoli) e le principali aree di sosta veicolare sono situate in Via Paradisi e Via Turri, mentre la mobilità ciclo-pedonale è attestata lungo la direttrice nord-sud di Via Sani (quadrante ovest) e lungo la direttrice est-ovest di Via Turri (quadrante nord).

Attrattività

Nell'ambito sono inoltre insediate funzioni di interesse collettivo: campo sportivo comunale (ASD Virtus), il centro di aggregazione giovanile (Spazio Raga), l'Incubatore di Economia Solidale (Binario 49), il Centro Servizi collettivi di Economia Solidale (Accademia di Quartiere), Atelier di inclusione sociale (Paradise Street) che rappresentano i principali poli di aggregazione sociale e culturale del quadrante sud-est dell'isolato.

In questo quadro di contesto urbano e socio-demografico, la proposta progettuale delinea le seguenti strategie integrate di intervento:

Riqualificazione funzionale

- riconfigurare la viabilità di Via Paradisi (woonerf);
- ridefinire le aree di sosta veicolare (Via Paradisi e quadrante nord-est).

Densificazione funzionale

- incrementare l'offerta di abitazioni di proprietà pubblica in locazione permanente (ERS) e per l'edilizia residenziale pubblica (ERP);
- incrementare gli spazi e le funzioni per attività no-profit;
- intesificare l'offerta funzionale per attività ludico-sportive;
- integrare le funzioni aggregative esistenti con gli spazi aperti di uso pubblico limitrofi;
- potenziare l'uso degli spazi aperti di uso pubblico per funzioni socio-culturali;

Rigenerazione funzionale

- integrare le funzioni abitative con gli spazi a destinazione socio-culturali (co/living);
- sperimentare modelli di locazione permanente di tipo temporaneo (micro-living);

Rigenerazione ambientale

- rinnovare la qualità ambientale dello spazio aperto di proprietà pubblica, ed in particolare le aree interstiziali e marginali;
- potenziare le dotazioni ambientali a servizio della residenza e degli spazi complementari destinati a funzioni socio-culturali (co-living)

Queste strategie consentono di configurare un programma integrato di investimento e gestione funzionale a:

- acquisire le unità abitative di proprietà privata;
- generare il recupero e la ristrutturazione del patrimonio immobiliare e degli spazi pubblici esistenti;
- incrementare l'offerta di alloggi ERP/ERS;
- migliorare l'accessibilità veicolare e ciclopedonale del quadrante;
- integrare e densificare le funzioni esistenti;
- innovare il modello gestionale del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica;
- generare attrattività abitativa, sociale, economica e culturale;
- incrementare la sicurezza urbana dell'area urbana limitrofa.

Il Piano integrato degli interventi

La superficie fondiaria interessata dal Piano integrato di interventi è pari a 19.930 mq.

Le funzioni previste, in conformità con il RUE vigente sono:

> Funzioni residenziali

- Edilizia Residenziale Pubblica ed Edilizia Residenziale Sociale

> Servizi e attrezzature di interesse collettivo

- Attività di interesse collettivo di tipo civile
- Attività di svago, riposo, esercizio sportivo
- Parcheggi pubblici in sede propria

> Funzioni urbane e infrastrutture per l'urbanizzazione del territorio

- Mobilità

Il Piano integrato ricade nell'Ambito urbano da riqualificare AR (Ambito Via Emilia, Via Turri, Zona Stazione). Gli interventi programmati sono inoltre coerenti al RUE vigente ed in particolare a:

- art.4.3.2 Destinazioni d'uso e cambi d'uso al di fuori della programmazione del POC
- art.4.3.3 – Interventi edilizi diretti ammessi al di fuori della programmazione del POC.

Il Piano integrato sarà disciplinato attraverso specifico Programma di Riqualificazione Urbana, adottato e approvato dal Consiglio Comunale.

L'attuazione del Piano integrato di interventi è prevista attraverso sei stralci attuativi.

Stralcio	Sf	Interventi edilizi
A	2.770 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia
B	8.300 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia
C	3.600 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia
D	760 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia
E	1.200 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia
F	3.300 mq	Ristrutturazione urbanistico-edilizia

Stralcio attuativo A
ERP/ERS e funzioni complementari

Il piano prevede la realizzazione di un intervento di recupero edilizio integrale degli organismi edilizi esistenti ai civici 6,8 e 10 di Via Paradisi attraverso intervento di ristrutturazione urbanistico-edilizia funzionale alla riconfigurazione e ibridazione delle funzioni residenziali e di interesse collettivo.

La Superficie fondiaria dello stralcio è 2770 mq. La Superficie complessiva è di 8500 mq.

Gli immobili esistenti si caratterizzano per la presenza di 70 unità abitative, di cui 10 di proprietà comunale, 1 unità immobiliare destinata ad uffici, spazi accessori per la residenza (box auto e cantine), 3 unità immobiliari destinate a funzioni commerciali.

Le componenti strutturali degli edifici sono: fondazione in plinti e travi rovesce in cemento armato su pali FRANKI; le strutture in elevazione, per il 1° e 2° solaio, sono caratterizzate da intelaiatura in cemento armato con solaio in lastre prefabbricate con armatura tipo BAUSTA, travi e pilastri eseguiti in opera, mentre, dal 3° solaio alla copertura, la struttura portante su solai il laterio armato con panelli portanti esterni sistema PICA UNICOOP integrata internamente da travi prefabbricate della Ditta APE e da pilastri eseguiti in opera.

Le proprietà private oggetto dello stralcio attuativo saranno oggetto di vincolo di esproprio, disciplinato attraverso l'adozione di specifico strumento urbanistico attuativo (PRU) funzionale all'attuazione dell'intero piano integrato oggetto di candidatura.

Contestualmente verrà attivato un Piano di Valorizzazione e Razionalizzazione del Patrimonio abitativo di proprietà comunale, a supporto della sostenibilità economico-finanziaria del procedimento espropriativo.

Con il supporto dell'ACER della provincia di Reggio Emilia e dell'Agenzia provinciale per l'Affitto, la procedura espropriativa sarà supportata da attività di accompagnamento all'abitare e funzionale alla ricollocazione abitativa dei nuclei familiari residenti titolari d'uso di locazione dell'abitazione oggetto di esproprio.

Funzione residenziale
ERP/ ERS

Le funzioni residenziali previste sono finalizzate a garantire la seguente offerta abitativa:

- 40 alloggi ERS (locazione permanente >20Y, locazione temporanea)
- 18 alloggi ERP

Al fine di garantire un adeguato mix socio-economico della popolazione residente, con particolare riferimento alle trasformazioni socio-demografiche e i conseguenti emergenti bisogni sociali, la crescita di nuclei monocomponenti, supportare la dinamicità e l'attrattività territoriale per studio e lavoro, incrementare l'offerta abitativa protetta per la terza età, in sinergia con le politiche sociali, i beneficiari dell'offerta abitativa saranno: nuclei familiari monocomponenti (lavoratori temporanei, studenti, anziani autosufficienti) e nuclei familiari di piccola, media e grande composizione.

Edificio A (Via Paradisi 6)

E' prevista la completa riconfigurazione tipologica delle unità abitative e la realizzazione di 22 alloggi suddivisi in:

- 16 unità abitative destinate a ERS (locazione permanente >20Y)
- 6 unità abitative destinate a ERP

Le tipologie delle singole unità abitative sono micro-living e simplex, così caratterizzate:

Microliving	n.	mq	Ab.
Tipo A (1PL)	2	37	2
Tipo B (2PL)	4	38	4
Tipo C (2PL)	4	39	8
tot	**10**		**14**

Simplex	n.	mq	Ab.
Tipo A (3 PL)	4	91	12
Tipo B (4 PL)	4	93	16
Tipo C (5 PL)	4	103	20
tot	**12**		**48**

Edificio B (Via Paradisi 8-10)

E' prevista la completa riconfigurazione tipologica delle unità abitative e la realizzazione di 36 alloggi suddivisi in:

- 28 unità abitative destinate a ERS (locazione permanente >20Y)
- 12 unità abitative destinate a ERP

Le tipologie delle singole unità abitative sono micro-living, simplex e duplex, e così caratterizzate:

Simplex	n.	mq	Ab.
Tipo A (3 PL)	4	67	12
Tipo B (5 PL)	4	96	20
tot	**8**		**48**

Microliving	n.	mq	Ab.
Tipo A (1PL)	6	32	6
Tipo B (1PL)	10	37	10
tot	**16**		**16**

Duplex	n.	mq	Ab.
Tipo A (4PL)	2	82	8
Tipo B (4PL)	2	71	8
Tipo C (4PL)	2	75	8
Tipo D (4PL)	2	89	8
Tipo E (4PL)	4	82	16
tot	**12**		**40**

E' inoltre prevista la completa riconfigurazione del piano interrato, comune ad entrambi gli edifici, destinato ad autorimessa collettiva e spazi accessori alla residenza (deposito bici, cantine).

Si prevede inoltre la sperimentazione di modelli di mobilità sostenibile condivisa (auto e bici elettriche) a supporto della residenza e delle funzioni collettive insediate negli edifici A e B.

Funzione di interesse collettivo Co-living

Il piano prevede il recupero, a funzioni di interesse collettivo (co-living), degli spazi situati al livello 0, 1, 9 dell'edificio B e al livello 0 e 6 dell'edificio A.

Il modello di gestione del co-living, fondato sui principi dell'economia solidale (cfr. L.R. 19/2014) dovrà garantire sostenibilità sociale, economica ed ambientale, con particolare riferimento agli obiettivi dell'agenda 2030 delle Nazioni Unite, ed in particolare: il contrasto della povertà, il benessere e salute, l'uso sostenibile dell'energia, la riduzione delle ineguaglianze, lo sviluppo di città e comunità sostenibili, l'economia circolare.

Il modello gestionale di co-living si strutturerà attraverso processi di relazione e ibridazione socio-culturale a supporto dell'abitare solidale, basati su modalità inclusive sia verso i residenti che verso gli abitanti e le associazioni del quartiere e della città, generare attrattività socio-culturale, innovazione e inclusione sociale.

Edificio C / Pavillon des Follies

Nell'ambito del riassetto distributivo delle aree esterne (livello 0) degli edifici A e B, e degli spazi destinati ad autorimessa collettiva (livello 1), si prevede la realizzazione di un padiglione destinato ad attività ludiche per bambini e adolescenti.

Lo spazio è finalizzato ad incrementare e consolidare l'offerta di attività ludiche, ricreative ed educative per i minori residenti nel quartiere, consolidando in tal modo l'offerta educativa di strada che si è consolidata nel quartiere, con il coinvolgimento delle associazioni di volontariato e della cooperazione sociale.

Caratteristiche costruttive dell'intervento

La rilevante riconfigurazione tipologica degli edifici richiederà ampie opere di demolizione e rimozione delle partizioni interne ed esterne. Le partizioni interne saranno eseguite con sistemi a secco. Le singole unità immobiliari saranno dotate di sistema di riscaldamento a pavimento a bassa temperatura e sistema di ventilazione controllata.

L'involucro edilizio sarà oggetto di riqualificazione energetica, sia nelle componenti opache che nelle componenti trasparenti, attraverso l'adozione di un sistema "curtain-wall", differenziato cromaticamente in funzione delle tipologie abitative previste.

Si procederà all'esecuzione di interventi di miglioramento sismico per la riconversione d'uso del piano di copertura a funzioni di interesse collettivo (co-living).

L'intervento di recupero edilizio integrale degli organismi edilizi esistenti garantirà caratteristiche edilizie di alta sostenibilità attraverso prestazioni energetiche coerenti (classe di efficienza A1) alle linee guida del Decreto interministeriale del 26 giugno 2015 avente ad oggetto "Adeguamento del D.M. 26 giugno 2009 – Linee guida per la certificazione energetica degli edifici".

La gestione degli alloggi e degli spazi pertinenziali alla residenza sarà affidata ad ACER Reggio Emilia, in coerenza con la L.R. 24/2013 inerente la disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo, la DGC 222/2018 e la DCC 222/2010, relative alla concessione e gestione del patrimonio di edilizia residenziale comunale all'ACER della Provincia di Reggio Emilia.

Gestione ed innovazione sociale

La gestione sociale del patrimonio residenziale pubblico e delle relative funzioni complementari, sia degli edifici (hardware) che della comunità (software), sarà caratterizzata da metodologie olistiche finalizzate all'innovazione, coesione e inclusione sociale, e fondate sui principi dell'economia solidale e circolare.

A supporto delle funzioni residenziali ERP ed ERS, previste dal Piano, si prevedono attività di:

- portierato sociale
- accompagnamento all'abitare
- co-working destinati per nomadi digitali, millennials, lavoratori remoti
- formazione e supporto alla comunità
- promozione e inclusione educativo-culturale

La gestione degli spazi destinati a co-living sarà coordinata da ACER, per conto del Comune di Reggio Emilia, in collaborazione con operatori e soggetti pubblici, associazioni di volontariato e realtà della cooperazione sociale per la gestione delle attività socio-culturali ed educative.

Indicatori di monitoraggio

Sarà realizzato un set di indicatori per il monitoraggio del progetto per la valutazione di impatto sociale dell'intervento. ACER Reggio Emilia ha adottato un sistema BIM gestionale supportato da un set di indicatori per il monitoraggio delle attività relative al sistema hardware/software (edificio/comunità).

Nel corso del 2020, il set di indicatori sarà oggetto di un progetto di ricerca, promosso dall'Università di Ferrara in collaborazione con il sistema universitario regionale ed ACER Reggio Emilia.

Percorso partecipativo

Sarà promosso un percorso partecipativo destinato agli abitanti e alle realtà del Terzo Settore, del quadrante urbano, in coerenza con il Protocollo d'Intesa per la promozione del Piano strategico "zona Stazione" di prossima sottoscrizione, e sarà finalizzato a promuovere lo sviluppo di proposte finalizzate alla definizione del modello di gestione degli spazi di co-living, propedeutico all'implementazione del concorso di progettazione.

Concorso di progettazione in due gradi

Il tema progettuale del concorso di progettazione sarà il co-living.

Si richiederà ai partecipanti di elaborare proposte progettuali finalizzate all'allestimento

degli spazi di co-living previsti nell'edificio B, al fine di valorizzarne il potenziale di attrattività, coesione e innovazione sociale complementare e funzionale a incrementare la qualità abitativa e urbana dell'intervento.

Il Concorso di progettazione si attuerà in due gradi, ai sensi del art.154 D.Lgs. 50/2016, con selezione di 3 partecipanti per il secondo grado concorsuale.

Si prevede l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva dell'allestimento degli spazi interni al vincitore e il riconoscimento di rimborsi spesa pari a 5.000 euro per i restanti partecipanti.

Stralcio attuativo B
Aree esterne Binario 49

L'area di intervento si colloca nel quadrante nord del Piano, accessibile dalla viabilità principale di Via Turri ed è oggetto di ristrutturazione urbanistico-edilizia finalizzata alla riconfigurazione funzionale e rigenerazione ambientale delle aree esterne e limitrofe l'edificio di proprietà comunale che accoglie il Centro di aggregazione giovanile "Spazio Raga" e l'incubatore di economia solidale "Binario 49".

La superficie fondiaria dell'area è 8300 mq.

Il nuovo assetto dei percorsi ciclo-pedonali è funzionale a migliorare l'accessibilità ciclo-pedonale e veicolare, incrementare le potenzialità di aggregazione sociale delle aree esterne alle attività di interesse collettivo, migliorare e qualificare le componenti ecologico-ambientali.

L'intervento, di ristrutturazione urbanistico-edilizia dello spazio pubblico, prevede: la realizzazione di percorsi ciclo-pedonali, parcheggi di uso pubblico (n.74 stalli), l'integrazione e la riqualificazione dell'illuminazione pubblica, aree pedonali di aggregazione a supporto delle funzioni sociali, educative e culturali insediate, la realizzazione di un playground (campo di basket U14), la sostituzione, integrazione e potenziamento delle dotazioni ambientali arboree.

Caratteristiche costruttive dell'intervento

Per incrementare la sostenibilità ecologica dell'intervento di riassetto dei percorsi ciclo-pedonali è previsto l'impiego di materiali ad alta permeabilità (tipo "terra solida").

L'integrazione e la riqualificazione del sistema di illuminazione pubblica sarà caratterizzata dall'impiego di sistemi di illuminazione ad alta efficienza energetica (LED) funzionale a garantire sia il contenimento del consumo energetico che l'incremento della sicurezza urbana degli spazi pubblici.

Le dotazioni ambientali arboree saranno caratterizzate da nuovi impianti di specie autoctone a basso onere manutentivo.

Stralcio attuativo C
Area sportiva

L'area di intervento, di proprietà pubblica ed accessibile da Via Paradisi, si colloca nel quadrante ovest del Piano integrato di interventi ed è destinata ad attività sportive dilettantistiche. La superficie fondiaria dell'intervento è 3600 mq.

L'intervento, di ristrutturazione urbanistico-edilizia, prevede: la riconfigurazione funzionale delle aree pedonali interne, la realizzazione di nuovi spazi (spogliatoi) a supporto delle attività sportive dilettantistiche (mq 160), il potenziamento delle dotazioni sportive (campo basket), la manutenzione e riqualificazione delle dotazioni ambientali arboree esistenti.

Caratteristiche costruttive dell'intervento

La nuova costruzione destinata a spazi di supporto alle attività sportive dilettantistiche si caratterizzerà per l'autonomia energetica garantita da impianti fotovoltaici e solari.

Per incrementare la sostenibilità ecologica dell'intervento di riassetto dei percorsi ciclo-pedonali è previsto l'impiego di materiali ad alta permeabilità (tipo "terra solida").

L'integrazione e la riqualificazione del sistema di illuminazione pubblica sarà caratterizzata dall'impiego di sistemi di illuminazione ad alta

efficienza energetica (LED) e videosorveglianza, funzionali a garantire sia il contenimento del consumo energetico che l'incremento della sicurezza urbana degli spazi pubblici. Le dotazioni ambientali arboree saranno caratterizzate da nuovi impianti di specie autoctone a basso onere manutentivo.

> Stralcio attuativo D Hortus Conclusus

Il quadrante nord-ovest del Piano integrato si caratterizza per la presenza di un'area marginale e residuale, di proprietà pubblica, attualmente non oggetto di funzioni insediate, interclusa tra l'area del Parco delle Paulonie, recentemente oggetto di un importante progetto di rigenerazione urbana, e l'area sportiva oggetto degli interventi descritti nello Stralcio attuativo C. La superficie fondiaria dell'intervento è 760 mq.

Il Piano integrato prevede la realizzazione di interventi di riuso temporaneo ecologico, educativo e culturale, finalizzati ad incrementare l'attrattività degli spazi pubblici attraverso il potenziamento dell'offerta di luoghi di coesione sociale e promozione ambientale-educativa-culturale.

Lo stralcio assume valenza strategica con particolare riferimento alla fase di cantierizzazione dello Stralcio attuativo A.

Si ritiene necessario garantire e compensare la riduzione temporanea della residenzialità, generata dall'attivazione del cantiere dello stralcio A, attraverso l'attivazione e attrattività delle aree residuali e marginali site nell'ambito del Piano integrato di interventi. A tal fine è prevista l'adozione dello strumento concorsuale di progettazione in due fasi, in coerenza con il punto 7.2.3.2 dell'Avviso di raccolta manifestazioni di interesse.

Percorso partecipativo

Per garantire la sostenibilità gestionale del progetto di riuso temporaneo si avvierà, preliminarmente al concorso di progettazione, un percorso partecipativo con gli abitanti e le realtà del Terzo Settore del quadrante urbano, in coerenza con il Protocollo d'Intesa per la promozione del Piano strategico "zona Stazione" di prossima sottoscrizione, che consentirà, attraverso successiva manifestazione di interesse, la definizione di partenariati del Terzo Settore (associazioni culturali, APS, cooperative sociali e/o di comunità, etc.) che definiranno, preliminarmente al progetto architettonico-ambientale, l'input progettuale gestionale dell'intervento con riferimento alle tematiche ambientali, educative, culturali e sociali.

Concorso di progettazione in due gradi

Il tema progettuale del concorso di progettazione sarà l'Hortus Conclusus.
Si richiederà ai partecipanti di elaborare proposte progettuali finalizzate al riuso temporaneo dell'area per un periodo massimo di 2 anni, che valorizzino e potenzino le dotazioni ambientali esistenti, integrino e connettino l'area con il limitrofo Parco delle Paulonie attraverso la realizzazione di padiglioni e installazioni artistiche temporanee.
Il Concorso di progettazione si attuerà in due gradi, ai sensi del art.154 D.Lgs. 50/2016, con selezione di 3 partecipanti per il secondo grado concorsuale. Si prevede l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva al vincitore e il riconoscimento di rimborsi spesa pari a 5.000 euro per i restanti partecipanti. Il Concorso verrà rinnovato al termine della prima fase di gestione esito del primo Concorso di progettazione.

La procedura concorsuale, che verrà adottata anche per lo stralcio E, consentirà di comporre un ampio abaco progettuale sul tema del riuso temporaneo.

Stralcio attuativo E Sottoponte (Urban Art Pavillon)

Il quadrante est del Piano integrato si caratterizza per la presenza dell'asse infrastrutturale viario nord-sud (Viale del Partigiano) che rappresenta una rilevante barriera urbana tra l'ambito di intervento e il sistema urbano consolidato ad est.

L'area di intervento, di proprietà pubblica, si caratterizza pertanto per la rilevante

marginalità funzionale e la bassa qualità urbana dello spazio pubblico, attualmente adibito a parcheggio pubblico e percorso ciclo-pedonale. La superficie fondiaria dell'intervento è 1.200 mq.

Il Piano integrato prevede la realizzazione di interventi di riuso temporaneo socio-culturale finalizzati ad incrementare l'attrattività degli spazi pubblici attraverso il potenziamento dell'offerta di luoghi di coesione sociale e promozione culturale.

Lo stralcio assume valenza strategica, insieme allo Stralcio attuativo D, con particolare riferimento alla fase di cantierizzazione dello Stralcio attuativo A.

Si ritiene necessario garantire e compensare la riduzione temporanea della residenzialità, generata dall'attivazione del cantiere dello stralcio A, attraverso l'attivazione e attrattività delle aree residuali e marginali site nell'ambito del Piano integrato di interventi.

A tal fine è prevista l'adozione dello strumento concorsuale di progettazione in due fasi, in coerenza con il punto 7.2.3.2 dell'Avviso di raccolta manifestazioni di interesse.

Percorso partecipativo

Per garantire la sostenibilità gestionale del progetto di riuso temporaneo si avvierà, preliminarmente al concorso di progettazione, una percorso partecipativo con gli abitanti e le realtà del Terzo Settore del quadrante urbano di riferimento, in coerenza con il Protocollo d'Intesa per la promozione del Piano strategico "zona Stazione" di prossima sottoscrizione.

Il percorso partecipativo consentirà, attraverso successiva manifestazione di interesse, la definizione di partenariati del Terzo Settore (associazioni culturali, APS, cooperative sociali e/o di comunità, etc.) che definiranno, preliminarmente al progetto architettonico-ambientale, l'input progettuale gestionale dell'intervento con riferimento alle tematiche culturali, artistiche e sociali.

Concorso di progettazione in due gradi

Il tema progettuale del concorso di progettazione sarà il Sottoponte (Urban Art Pavillon).

Si richiederà ai partecipanti di elaborare proposte progettuali finalizzate al riuso temporaneo dell'area per un periodo massimo di 2 anni, delineando spazi flessibili ed adattivi per accogliere funzionalità e attività di carattere sociale-educativo-culturale, integrando e connettendo l'area con lo Stralcio B (area verde Binario 49) e lo Stralcio F (Woonerf) attraverso la realizzazione di padiglioni e installazioni artistiche temporanee.

Il Concorso di progettazione si attuerà in due gradi, ai sensi del art.154 D.Lgs. 50/2016, con selezione di 3 partecipanti per il secondo grado concorsuale. Si prevede l'affidamento della progettazione definitiva ed esecutiva al vincitore e il riconoscimento di rimborsi spesa pari a 5.000 euro per i restanti partecipanti. Il Concorso verrà rinnovato al termine della prima fase di gestione esito del primo Concorso di progettazione.

La procedura concorsuale, come per lo stralcio D, consentirà di comporre un ampio abaco progettuale sul tema del riuso temporaneo.

> Stralcio attuativo F Woonerf

L'area di intervento, di proprietà pubblica, coincide con il sistema di viabilità secondaria di Via Paradisi, e si colloca nel quadrante sud-ovest del Piano integrato di intervento. La superficie fondiaria dell'intervento è 3.300 mq. L'intervento prevede la riconfigurazione del sistema di viabilità secondaria, riorganizzando il tracciato stradale e le aree di sosta veicolare, adottando sistemi di mitigazione della velocità veicolare, incrementando gli spazi destinati a pedoni e ciclisti, realizzando inserendo dotazioni ambientali arboree, riqualificando il sistema di illuminazione pubblica e di videosorveglianza.

Investimenti, finanziamenti, organizzazione

Il Piano integrato prevede la realizzazione di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria su aree di proprietà pubblica, e opere destinate a residenza ERP/ERS e funzioni complementari alla residenza su aree ed immobili di proprietà mista pubblico-privata. In particolare, nell'ambito dello Stralcio A, la proprietà mista interessa due fabbricati di diversa tipologia.

Il primo al civico 6, a forma cubica, è alto 6 piani; al piano terra, di 396 mq, sono presenti in larga parte spazi commerciali, ai piani dal primo al quarto, di superficie 386,10 mq per piano, vi sono appartamenti di diverse dimensioni, mentre l'ultimo piano è denominato "piano attico", ed è pari a 307,67 mq. In totale vi sono 20 unità abitative e la superficie commerciale complessiva è di 2.248,07 mq.

Il secondo edificio a forma parallelepipeda, ai civici 8 e 10 e pertanto composto da due scale, è alto 9 piani; al piano terra sono presenti in larga parte spazi comuni e sale condominiali, al piano primo uffici, ai piani dal secondo al settimo, di superficie 499,73 mq per piano, vi sono appartamenti di diverse dimensioni, mentre l'ultimo piano – il c.d. "piano attico", è pari a 359,48 mq. La superficie commerciale complessiva è pari 3.857,59 mq. per un totale di 50 appartamenti.

Proprietà privata e stima valore venale

Il Comune di Reggio Emilia è già proprietario di 3 alloggi al civico 6, 1 al civico 8 e 6 al civico 10 per un totale di 10 alloggi ed una superficie di 896,21 mq. Di conseguenza sarebbero da acquistare 60 unità abitative alle quali aggiungere gli immobili ad uso commerciale ed uffici, per un totale di 5.209,45 mq.

La stima del valore venale delle unità immobiliari da acquistare è ottenuta tenendo conto dell'andamento del mercato immobiliare, consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) nella zona specifica di Via Paradisi. In aggiunta

si è verificata l'eventuale presenza di unità immobiliari simili in vendita presso l'Istituto Vendite Giudiziarie. Infine si sono esaminati alcuni atti di compravendita stipulati nell'ultimo anno per alloggi simili.

Rilevato anche lo stato di vetustà dell'intero plesso, il valore commerciale stimato è pari a 550/600 €/mq.

La spesa complessiva, da parte del Comune di Reggio Emilia, per l'acquisizione in proprietà di 5.209,45 mq è compresa tra euro 2.800.000 e 3.200.000, escluse imposte, tasse e spese rogituali.

Quadro Tecnico Economico

La composizione del Quadro Tecnico Economico si struttura in opere e lavori di edilizia residenziale ERP/ERS e funzioni complementari alla residenza (8.3 MLN €), e opere di urbanizzazione primaria e secondaria (1.89 MLN €)

Tra gli oneri accessori (6,58 MLN €) si evidenziano gli oneri di acquisizione delle aree e immobili, le spese tecniche connesse alle attività di progettazione, accertamenti e indagini, rilievi, e concorsi di progettazione, con relative imposte.

A1_LAVORI				
1_ERP/ERS E FUNZIONI COMPLEMENTARI				
I.01_Stralcio A				
A1	Edifico A	Residenza ERP/ERS e funzioni complementari alla residenza	2.610.000,00	
A2	Edificio B	Residenza ERP/ERS e funzioni complementari alla residenza	4.140.000,00	
A3	Edificio A+B	Spazi comuni	410.000,00	
A4	Edificio C	Funzioni ludico-educative-culturali	180.000,00	
A5	Edificio A+B+C	Autorimessa collettiva e funzioni complementari alla residenza	966.000,00	
1_TOTALE ERP/ERS E FUNZIONI COMPLEMENTARI				**8.306.000,00**
2_OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA				
I02_2.1_Stralcio B				
B1		Aree pedonali e ciclabili	192.000,00	
B2		Aree verdi	318.000,00	
B3		Viabilità e parcheggi	144.000,00	
B4		impianti sportivi	73.000,00	
		totale Stralcio B	**727.000,00**	
I.03_2.2_Stralcio C				
C1		Aree verdi e installazioni temporanee	155.000,00	
		totale Stralcio C	**155.000,00**	
I.04_2.3_Stralcio D				
D1		Aree verdi	91.000,00	
D2		Aree pedonali e ciclabili	111.000,00	
D3		Spogliatoi	136.000,00	
D4		impianti sportivi	73.000,00	
		totale Stralcio D	**411.000,00**	
I.05_2.4_Stralcio E				
E1		Aree pedonali e ciclabili e installazioni temporanee	143.000,00	
		totale Stralcio E	**143.000,00**	
I.06_2.5_Stralcio F				
F1		Aree pedonali e ciclabili	207.000,00	
F2		Viabilità e parcheggi	255.000,00	
		totale Stralcio F	**462.000,00**	
1_TOTALE OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA				**1.898.000,00**
A1_IMPORTO LAVORI COMPLESSIVO				**10.204.000,00**
A2_ONERI PER LA SICUREZZA				**204.080,00**

A3_SOMME A DISPOSIZIONE			
3.1	acquisizione aree o immobili	3.125.000,00	
3.2	lavori in economia	600.000,00	
3.3	Rilievi, accertamenti e indagini	10.000,00	
3.4	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici	100.000,00	
3.5	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche	6.000,00	
3.6	spese per attività di consulenza o di supporto: diagnosi	6.500,00	
3.7	spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità, assicurazione dei dipendenti	853.121,31	
3.8	Spese per concorsi di progettazione	80.000,00	
3.9	IVA ed eventuali imposte (10%) rif. 3.2, 3.7	1.100.808,00	
3.10	IVA ed eventuali imposte (15%) rif. 3.1	468.750,00	
3.11	IVA ed eventuali imposte (22%) rif. 3.3, 3.4, 3.5,3.6,3.7,3.8	232.236,69	
3.12	Oneri previdenziali (INARCASSA 4%) rif. 3.8	3.200,00	
A3_TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE			**6.585.616,00**

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO (A1+A2+A3)	**16.993.696,00**

Quadro finanziario

In coerenza con l'Avviso di manifestazione di interesse, si richiede il riconoscimento di co-finanziamento del presente Piano Integrato per i seguenti importi:

> Regione Emilia-Romagna
Cofinanziamento ER / PIERS

- 4.400.000 euro per interventi di edilizia residenziale ERP/ERS
- 1.100.000 euro, quale quota (20%) del co-finanziamento PIERS destinata ad interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il Piano finanziario del Piano integrato di interventi si comporrà inoltre delle seguenti risorse finanziarie, potenzialmente attivabili, in coerenza con i procedimenti amministrativi necessari, ove sia riconosciuto, dalla Regione Emilia-Romagna, la richiesta di cofinanziamento richiesto.

> Comune di Reggio Emilia
Piano di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica
Il Comune di Reggio Emilia, ove sia attribuito il co-finanziamento regionale oggetto della presente Manifestazione di Interesse, procederà alla programmazione delle attività tecnico-amministrative funzionali alla definizione di un Piano di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica, attraverso analisi patrimoniali multi-criterio (es. rapporto di incidenza della proprietà pubblica nelle quote condominiali, presenza/assenza impianto di ascensore, vetustà alloggio, costi di ripristino, canoni corrisposti, etc.)

Il Piano di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio abitativo di proprietà comunale consentirà di definire uno stock potenziale di patrimonio abitativo che potrà essere oggetto di permuta nelle procedure espropriative previste dalla presente manifestazione di interesse al fine di garantire le risorse economico-finanziarie per la sostenibilità delle procedure espropriative.

> Comune di Reggio Emilia
Risorse proprie
Il Comune di Reggio Emilia, ove sia attribuito il co-finanziamento regionale oggetto della presente Manifestazione di interesse, darà avvio ai procedimenti tecnico-amministrativi propedeutici per il reperimento della quota parte di risorse finanziarie di propria competenza e previste nel quadro finanziario complessivo dell'intervento.

> Regione Emilia Romagna
Accordo di Programma Sicurezza Urbana
Nell'ambito della L.R. 24/2003, il Comune di Reggio Emilia ha sottoscritto accordi di programma con la Regione Emilia-Romagna per la realizzazione di interventi nel quadrante urbano oggetto della presente proposta di manifestazione di interesse.

E' intenzione dell'Amministrazione Comunale consolidare questa azione, proponendo a cofinanziamento gli interventi relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nella presente manifestazione di interesse.

> GSE
Conto Termico

L'intervento di riqualificazione energetica relativo agli immobili A e B dello Stralcio attuativo A, in coerenza con i parametri previsti e descritti nella presente relazione, consentirà, ad ACER Reggio Emilia, di attivare le risorse finanziarie del Conto Termico gestito dal GSE.

> ACER Reggio Emilia
Risorse proprie

In data 13.12.2020 l'Azienda Casa Emilia Romagna della provincia di Reggio Emilia ha inviato dichiarazione di atto unilaterale d'obbligo in cui, a fronte dell'assegnazione della gestione immobiliare e sociale, con conseguente attribuzione dei relativi proventi dei canoni di locazione e concessione d'uso delle unità abitative ERP ed ERS e degli spazi di interesse collettivo, realizzati nell'ambito dello stralcio attuativo A, si dichiara la disponibilità a:

- cofinanziare per importo pari a 1.400.000 euro il Piano integrato oggetto della presente manifestazione di interesse;
- attivare l'offerta abitativa dell'Agenzia per l'Affitto a supporto della ricollocazione dei residenti nelle unità immobiliari oggetto di esproprio e titolari di contratto di locazione;
- garantire le attività di accompagnamento all'abitare e mediazione sociale funzionale alle procedure espropriative previste dal Piano integrato;
- assumere le attività tecnico-amministrative propedeutiche all'appalto dei lavori del Piano integrato, con particolare riferimento agli interventi edilizi previsti nello Stralcio attuativo A;
- predisporre gli atti tecnico-amministrativi propedeutici all'attivazione delle risorse finanziarie del Conto Termico, quale cofinanziamento generato dagli interventi oggetto di efficientamento energetico, per un valore stimato di 800.000,00 euro.

PIERS / Abitare solidale
importo complessivo dell'intervento (QTE)
16.993.696,00

Risorse Finanziarie						
REGIONE EMILIA ROMAGNA			Comune di Reggio Emilia		ACER Reggio Emilia	GSE
CONTRIBUTO RER – PIERS		RER				
(1.a)	(1.b)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
4.400.000,00	**1.100.000,00**	**350.000,00**	**3.593.750,00**	**5.349.896,00**	**1.400.000,00**	**800.000,00**

(1.a) cofinanziamento PIERS – interventi di edilizia residenziale sociale (ERP/ERS)
(1.b) cofinanziamento PIERS – interventi opere urbanizzazione primaria e secondaria (max 20% del cofinanziamento complessivo)
(2) Accordi di programma per la sicurezza urbana e la prevenzione della criminalità e del disordine diffuso (candidature annualità 2020-2025)
(3) Piano di valorizzazione, razionalizzazione e alienazione patrimonio ERP/ERS
(4) Risorse proprie
(5) Cofinanziamento ACER Reggio Emilia (cfr. Partenariati)
(6) Contributi Conto Termico GSE riqualificazione energetica edifici A+B

Struttura organizzativa

Il Comune di Reggio Emilia, al fine di garantire l'attuazione del Piano integrato di interventi, procederà alla costituzione di una specifica unità organizzativa complessa funzionale a coordinare e gestire tutte le attività tecniche, amministrative, gestionali e partecipative per tutta la durata attuativa del Piano, in collaborazione con ACER Reggio Emilia.

Partenariati
> ACER Reggio Emilia

ACER Reggio Emilia ha avviato i più importanti interventi di riqualificazione urbana e programmi complessi in ambito urbano degli originari quartieri popolari della città (Foscato, Stranieri, Compagnoni-Fenulli) e di aree industriali dismesse della prima periferia cittadina (Ex-Lombardini).

Tutti gli interventi si sono caratterizzati per la riconnessione dei quartieri popolari con il resto della città, ridisegnando il sistema urbanistico delle reti infrastrutturali, del sistema del verde pubblico, degli spazi urbani e trasformando interi quartieri da monotematici (edilizia residenziale pubblica) a edilizia residenziale sociale mista, composta da edilizia residenziale pubblica, edilizia sociale residenziale per l'affitto calmierato e edilizia sociale residenziale per la vendita, garantendo un mix sociale che ha salvaguardato l'identità storica dei luoghi e delle Comunità di persone.

Tra questi, merita menzione il Quartiere Compagnoni Fenulli che ha ricevuto il premio "Palmares Federcasa 2012" per essersi qualificato tra i migliori programmi di riqualificazione urbana di edilizia sociale a livello nazionale.

ACER Reggio Emilia è impegnata da anni anche sul tema dell'innovazione tecnologica, in particolare per l'efficienza energetica degli edifici, anche con attività di ricerca tramite la partecipazione in qualità di partner in diversi progetti europei (Pro-GET-OnE, Heart, CoNZEBs, Fresh, Herotile, Lemon) per i quali sta collaborando con importanti università italiane ed europee (Università degli studi di Ferrara, Università degli studi di Bologna, Università di Modena e di Reggio Emilia, Politecnico delle Marche, Politecnico di Milano, Università di Lubiana, Università di Atene, Università di Copenhagen), centri di ricerca (Franhuofer Institut) e istituzioni (Enea - RSE-JRC).

ACER Reggio Emilia ha consolidato, negli anni, per conto dei Comuni della provincia, un modello di gestione funzionale a garantire un'offerta abitativa diversificata ed adeguata ai nuovi bisogni abitativi, supportando i beneficiari dell'offerta abitativa ERP/ERS attraverso attività ed iniziative funzionali a generare comunità coese e solidali.

A tal fine ha implementato un servizio interno di gestione sociale, e partecipa, in collaborazione con le realtà del Terzo Settore, a rilevanti progetti ad alto contenuto di coesione e innovazione sociale che consentono di generare molteplici opportunità di inclusione sociale intergenerazionale: corsi di lingua, biblioteche di condominio, attività educativa di vicinato, iniziative ricreative e culturali.

In data 13.02.2020 ACER Reggio Emilia ha inviato dichiarazione di atto unilaterale d'obbligo in cui, a fronte dell'assegnazione della gestione immobiliare e sociale, con conseguente attribuzione dei relativi proventi dei canoni di locazione e concessione d'uso delle unità abitative ERP ed ERS e degli spazi di interesse collettivo, realizzati nell'ambito dello stralcio attuativo A, dichiarando la disponibilità a:

- cofinanziare per importo pari a 1.400.000 euro il Piano integrato oggetto della presente manifestazione di interesse;
- attivare l'offerta abitativa dell'Agenzia per l'Affitto a supporto della ricollocazione dei residenti nelle unità immobiliari oggetto di esproprio e titolari di contratto di locazione;
- garantire le attività di accompagnamento all'abitare e mediazione sociale funzionale alle procedure espropriative previste dal Piano integrato;
- assumere le attività tecnico-amministrative propedeutiche all'appalto dei lavori del Piano integrato, con particolare riferimento agli interventi edilizi previsti nello Stralcio attuativo A.

CRONOPROGRAMMA

attività	Y1			Y2			Y3			Y4			Y5		
	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3	Q1	Q2	Q3
PRU															
sottoscrizione accordo di programma															
elaborazione PRU															
adozione PRU Consiglio Comunale															
Pubblicazione adozione PRU															
Osservazioni															
approvazione PRU Consiglio Comunale															
Lotto A / edifici A+B+C															
Procedura di esproprio															
Progettazione															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Co-living															
Concorso di progettazione in due fasi															
Progettazione esecutiva															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Lotto B / Area sportiva															
Progettazione															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Lotto C / Area B49															
Progettazione															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Lotto D / Hortus conclusus															
Concorso di progettazione in due fasi															
Progettazione esecutiva															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Gestione socio-culturale															
Lotto E / Urban Art Pavillon / Sottoponte															
Concorso di progettazione in due fasi															
Progettazione esecutiva															
Appalto															
Esecuzione lavori															
Gestione socio-culturale															
Lotto F / woonerf															
Progettazione															
Gara di appalto															
Esecuzione lavori															