



2420	<b>P</b>
PRATICA	FASE

Ing. Ercole Finocchietti  
**COORDINATORE TECNICO**  
 ing. Federica Babini  
 geom. Elena Quadri  
**SUPPORTO ALLA PROGETTAZIONE**

D.I. 395/2020 - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)  
 D.L. 19/05/2020 - Superbonus 110%  
 Fondi Comune di Reggio Emilia  
 Fondi privati

**legge o finanziamento**

RIGENERAZIONE DEL QUARTIERE "VILLAGGIO FOSCATO"

**progetto**

RELAZIONE TECNICA GENERALE

**tavola**

AGGIORNAMENTO	DESCRIZIONE	ELABORAZIONE GRAFICA	CONTROLLO	APPROVAZIONE	DATA
0	-	gd	gd	ef	26/02/2021
1					
2					
3					

## IL PROGRAMMA PINQuA

Il Decreto Interministeriale 395/2020 *“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” (programma PINQuA), al fine di concorrere alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, con particolare riferimento alle periferie, e all’incremento della qualità dell’abitare e di parti di città, ha istituito un programma il Programma per promuovere processi di rigenerazione di ambiti urbani specificamente individuati.*

All’interno del programma PINQuA detti processi sono attuati dai soggetti proponenti attraverso la presentazione di una proposta che individua una specifica e definita strategia, che attribuisca all’edilizia sociale un ruolo prioritario, e che sia mirata a dare risposte coerenti ai bisogni che caratterizzano l’ambito prescelto, costituita da interventi e misure riconducibili alle seguenti cinque 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 socioeconomico 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.

La Regione Emilia Romagna ha valutato di partecipare a detto programma raccogliendo interventi riconducibili alle linee d’azione sopra esplicitate provenienti da una pluralità di soggetti istituzionale del territorio Regionale (Comuni e ACER).

ACER e Comune di Reggio Emilia hanno individuato come passibile di presentazione l’intervento di riqualificazione urbana del quartiere denominato “Villaggio Foscatò”, posto nella zona ovest della città, distante circa 4 chilometri dal centro storico.

Si tratta di un quartiere storico di edilizia sociale di Reggio Emilia realizzato negli anni '40, in un'area a quel tempo aperta campagna e ora inglobato, attraverso diverse operazioni urbanistiche, con il resto della città.

L'impostazione Urbanistica del periodo bellico è di tipo estensivo e si compone di 46 edifici fatti realizzare dall' I.F.A.C.P. di Reggio Emilia con il progetto denominato "Quartiere di Case Minime Alessandro Mussolini edificio di tipo C/3.



*Collocazione del quartiere a scala urbana*

L'impostazione Urbanistica del periodo bellico è di tipo estensivo e si compone di 46 edifici fatti realizzare dall' I.F.A.C.P. di Reggio Emilia con il progetto denominato "Quartiere di Case Minime Alessandro Mussolini edificio di tipo C/3.

Si tratta di un'edilizia di tipo estensivo, disposta secondo un impianto determinato da allineamenti paralleli e simmetrici rispetto alla strada di servizio al quartiere, strada che trova sbocco intermedio nella piazza nella quale affaccia qualche servizio collettivo ed attività commerciale.

I 46 edifici che costituivano il quartiere erano la reiterazione di un tipo di grande semplicità, casa a due piani con corpo scala centrale e due alloggi per piano di taglio contenuto.

#### MOTIVAZIONI DELLA SCELTA

Alla metà degli anni '80, a fronte di una situazione di degrado del quartiere, si decise di intervenire per riqualificare l'insediamento attraverso una strategia complessiva di

recupero, al tal fine fu incaricato l'arch. Enea Manfredini che alla fine del 1984 ha redatto un piano di recupero del quartiere.

Il 09 marzo 1990 il comune di Reggio Emilia attua il Piano Integrato di Recupero per il Villaggio Foscatò, piano commissionato e redatto dalla Cooperativa Architetti e Ingegneri di Reggio Emilia.

Nei primi anni 2000 il Villaggio Foscatò è stato oggetto di intervento di riqualificazione urbana che in parte ha recuperato edifici esistenti e in parte ha previsto demolizione e ricostruzione di fabbricati con la realizzazione di un mix sociale, attraverso diverse tipologie di alloggi sia per caratteristiche spaziali che per canone (sociale, calmierato).



*Immagine storica del quartiere di primo impianto*



*Immagine del quartiere allo stato attuale*

## LO STATO DI FATTO



*Immagine del quartiere allo stato attuale  
con individuazione del perimetro PINQuA*

Dal punto di vista demografico il quartiere è caratterizzato da una forte presenza di popolazione di ogni fascia d'età. Sono presenti alloggi in proprietà mista pubblica e privata. Non esistono negozi di prossimità nelle immediate vicinanze quindi per gli approvvigionamenti è necessario l'utilizzo dell'autovettura.

Nel quartiere è presente un centro sociale, con annesso bar, per le attività ricreative e sociali, un portierato sociale per attività digitali e laboratoriali, motorie e di socializzazione per gli anziani della zona. Per i ragazzi tra i 6 e i 18 anni, si rendono necessarie attività socio-educative per la cura degli spazi comuni, per il rispetto delle regole condominiali e di civile convivenza, con l'intento di coinvolgere le loro famiglie e sensibilizzarle al vivere in comunità.

Sono presenti nel Villaggio n.149 alloggi pubblici con una popolazione di 291 persone così suddivise

fascia di età				persone in carico ai servizi sociali
0-18	19-45	46-65	oltre 66	
42	72	88	89	27

## LE ESIGENZE INDIVIDUATE

A seguito di una sperimentazione effettuata nel quartiere è emersa la necessità di consolidare una esperienza di portierato sociale come punto di riferimento dei residenti del quartiere per diverse necessità relative alla gestione degli alloggi, alla vita quotidiana (ad esempio spesa alimentare), scambio di beni e di servizi, attività di laboratorio rivolta a diverse fasce di età e in particolare l'alfabetizzazione digitale, attività motorie, attività di carattere didattico formativo, attività di aggregazione, supporto per l'accesso ai servizi pubblici ivi compreso ACER.

I bisogni emersi dalla sperimentazione possono essere così riassunti:

- a) Laboratorio per piccole manutenzioni, riparazioni di elettrodomestici ed utensili, presidio h24 , riparazioni bici, ecc.
- b) Negozi di vicinato  
è necessario individuare spazi da adibire a piccoli negozi o per installare distributori automatici per l'erogazione di beni di prima necessità.  
Ad esempio si può considerare un progetto frigorifero di condominio, emporio di quartiere, etc.
- c) Auto Condivisa  
si prevede l'attivazione di un servizio di comunità tramite AUSER o inquilini che si rendano disponibili.
- d) Attività Sportiva  
si prevede di attivare una collaborazione per usufruire di una palestra nelle immediate vicinanze per le attività sportive rivolte ai ragazzi minori di 18 anni.
- e) Assistenza per accompagnamento visite mediche e spesa  
si intende istituire un progetto "Care-Giver" con personale professionale o con inquilini che si rendessero disponibili.
- f) Attivazione di corsi di formazione sia per la ricerca mirata del lavoro che di educazione alle regole di civile convivenza.

Le attività così individuate dovranno avere carattere continuativo per favorire processi di coesione sociale e di collaborazione tra i residenti per l'organizzazione di una smart community solidale e collaborativa. Il tutto finalizzato a migliorare la qualità della vita delle persone e un welfare di carattere condominiale sostenibile.

## IL PROGETTO PREVISTO

Un primo passo sul percorso verso la soddisfazione delle esigenze emerse consiste nell'intervento già programmato su un edificio prospiciente la piazza Lino Grossi.

Tale intervento, denominato "Casa Domani", coinvolge ACER Reggio Emilia (proprietario dell'immobile), il Comune di Reggio Emilia (cofinanziatore), la Fondazione Durante e Dopo di Noi (cofinanziatore) ed il Polo Sociale Territoriale Ovest.

L'obiettivo è riuscire a creare un luogo in cui far convivere progetti di vita e attività sociali condivise nella costruzione, giorno dopo giorno, di percorsi virtuosi gradualmente di vita indipendente per persone con disabilità.

La gestione delle suddette attività sarà garantita da una rete di soggetti formata da ACER in collaborazione con l'Ufficio Partecipazione del Comune di Reggio Emilia, Servizi Sociali e residenti volontari.

Si è quindi preso spunto dal progetto "Casa Domani" come partenza per un programma di riqualificazione del cuore del quartiere (piazza Grossi) che prevede 6 distinti interventi che, con riferimento alla planimetria sotto riportata, si andrà a precisare nel proseguo.



## 1 Edificio “Casa Domani” (via Foscatto 19)

L'intervento, già descritto in premessa, è il germe dell'idea progettuale.

La proprietà dell'immobile è del Comune di Reggio Emilia.

L'intervento comporta una spesa complessiva di € 718.000,00 completamente coperta con fondi reperiti al di fuori del programma PINQuA, di cui € 250.000,00 con fondi propri del Comune di Reggio Emilia e € 468.000,00 da altri canali.

## 2 Polifunzionale “Foscatto”

L'edificio è stato realizzato nei primi anni 2000 contestualmente all' intervento di riqualificazione urbana che in parte ha recuperato edifici esistenti e in parte ha previsto demolizione e ricostruzione di fabbricati.

Il progetto prevede la rifunzionalizzazione e l'ampliamento degli spazi esistenti con la realizzazione di un ambiente da destinarsi a servizio di comunità (Laboratorio per piccole manutenzioni, riparazioni di elettrodomestici ed utensili, presidio h24 , riparazioni bici, ecc.).

La proprietà dell'immobile è del Comune di Reggio Emilia.

L'intervento comporta una spesa complessiva di € 200.000,00 interamente finanziati con fondi del programma PINQuA

## 3 Edificio residenziale ERP via Foscatto 16-18

Riqualificazione di un fabbricato ERP costruito nel 1944 e composto da 12 alloggi su 3 piani con affaccio sulla piazza Grossi e retro su via Catanzaro.

L'intervento prevede l'esecuzione di interventi di isolamento termico (facciate e solai freddi), sostituzione serramenti, ammodernamento impianti tecnologici.

Oltre all'efficientamento energetico del fabbricato nel contempo si procederà alla manutenzione straordinaria delle parti comuni e ad un intervento di miglioramento sismico.

La proprietà dell'immobile è del Comune di Reggio Emilia.

L'intervento comporta una spesa complessiva di € 420.000,00 finanziati quanto a € 150.000,00 con fondi del programma PINQuA e quanto a 270.000,00 con fondi di altra provenienza (Superbonus 110%).

## 4 Edificio misto via Foscatto 20

Riqualificazione di un fabbricato misto composto da 2 negozi pubblici (ACER) al piano terra e tre alloggi privati al primo piano.

L'intervento prevede l'esecuzione di interventi di isolamento termico delle facciate con contestuale manutenzione straordinaria delle parti comuni.

L'intervento è completato dalla riqualificazione dei due spazi commerciali (ormai in

disuso) posti al piano terra da utilizzare per attività sociali come ad esempio quale punto di raccordo per la distribuzione della spesa alimentare e lo scambio di beni.

La proprietà dell'immobile è di ACER Reggio Emilia e di privati.

L'intervento comporta una spesa complessiva di € 270.000,00 finanziati quanto a € 113.000,00 con fondi del programma PINQuA e quanto a 157.000,00 con fondi di altra provenienza (Superbonus 110% e risorse della proprietà).

## **5 Piazza Grossi e aree limitrofe - verde e pedonali**

L'intervento prevede la sistemazione delle aree a verde nei pressi del Polifunzionale "Foscato" per attività di carattere ludico, educativo, formativo attraverso la rifunzionalizzazione e riorganizzazione degli spazi verdi e la posa in opera di arredi per la sosta ed il gioco.

Si prevede la realizzazione contestuale di un "percorso vita" con strumenti di ausilio alla rimobilizzazione degli anziani e pannelli esplicativi dell'utilizzo.

Viene inoltre prevista la deimpermeabilizzazione delle aree pedonali al centro di piazza Grossi sostituendo l'attuale manto in asfalto con una pavimentazione in materiale drenante ecocompatibile tipo "Biostrasse", composto da una base cementizia opportunamente studiata e aggregati con granulometria variabile.

La proprietà è del Comune di Reggio Emilia.

L'intervento comporta una spesa complessiva di € 350.000,00 interamente finanziati con fondi del programma PINQuA

## **6 Piazza Grossi e aree limitrofe - videosorveglianza e illuminazione**

Tra le richieste che sempre più pressanti giungono dai residenti vi è quella relativa alla fruibilità in sicurezza degli spazi pubblici.

Dal soddisfacimento di questa richiesta nasce la proposta progettuale che vede la totale riorganizzazione dell'illuminazione pubblica nelle aree pubbliche della piazza e delle aree attigue.

Sempre per andare incontro a tali esigenze si prevede la realizzazione di una rete di telecamere di sicurezza volta a disincentivare le attività illecite ed ad aumentare la sicurezza dei residenti.

Nello specifico si prevedono telecamere:

- in prossimità degli accessi agli edifici
- nelle aree non direttamente sottoposte alla vista dei passanti
- in prossimità delle aree con possibilità di comportamenti illeciti
- nelle autorimesse comuni (interrate e no) degli edifici limitrofi per disincentivare e/o perseguire atti di vandalismo

La proprietà è principalmente del Comune di Reggio Emilia con alcuni privati residenti. L'intervento comporta una spesa complessiva di € 150.000,00 interamente finanziati con fondi del programma PINQuA

<b>PROGRAMMA FINANZIARIO</b>
------------------------------

Nel rimandare all'apposito allegato per le specifiche di dettaglio si riporta il QTE complessivo del programma di intervento "Villaggio Foscatò".

Riepilogo PINQuA			
<b>A - LAVORI</b>		parziali	totali
A.1	lavori e somministrazioni a Lavori	1'433'958.29	1'433'958.29
A.3	oneri per la sicurezza a a corpo	61'000.00	61'000.00
sommano per sicurezza			61'000.00
<b>IMPORTO DI PROGETTO</b>			<b>1'494'958.29</b>
<b>B - SOMME A DISPOSIZIONE</b>			
	6 - Video e illuminazione		10'000.00
B.1	lavori in economia		84'500.00
B.2	rilievi, accertamenti e indagini		0.00
B.3	allacciamenti ai pubblici servizi		18'000.00
B.4	imprevisti e arrotondamenti		
	a imprevisti	149'435.83	
	b arrotondamenti	3'605.14	
			153'040.97
B.5	acquisizione aree o immobili		0.00
B.6	accantonamento per revisione prezzi		0.00
B.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		170'495.83
B.8	spese per attività di consulenza o di supporto: diagnosi		0.00
B.9	eventuali spese per commissioni giudicatrici		0.00
B.10	spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		0.00
B.11	spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche		0.00
B.12	I.V.A ed eventuali altre imposte		
	a I.V.A. sui lavori	10% 149'495.83	
	b I.V.A. su rilievi, accertamenti e indagini	22% 0.00	
	c I.V.A. su spese tecniche	22% 37'509.08	
			187'004.91
<b>SOMMANO A DISPOSIZIONE</b>			<b>613'041.71</b>
<b>IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA</b>			<b>2'108'000.00</b>