

MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI
di concerto con
IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE
e
IL MINISTRO DEI BENI E DELLE ATTIVITA' CULTURALI E DEL TURISMO

BANDO

**“Interventi per la riqualificazione sociale e
culturale delle aree urbane degradate”**

in attuazione dell'articolo 1, commi 431,432, 433 e 434 della legge 23 dicembre 2014, n. 190

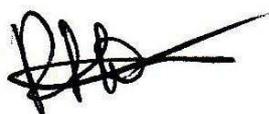
Comune di CASALE MONFERRATO

**Progetto di riqualificazione sociale e
culturale di Borgo Ala**

**Allegato I) Relazione tecnica sulle caratteristiche
principali del progetto di riqualificazione
urbanistica, infrastrutturale, dei servizi,
ambientale e paesaggistica**

Il responsabile del procedimento

Ing. Roberto Martinotti



Il R.U.P.

Arch. Filippo Ciceri



Linea Strategica n.1



1.1 Progetto Preliminare
**Riqualificazione energetica
dell'Immobile ERPS via Bagna**

1.2 Progetto Preliminare
**Riqualificazione ambientale tra
Piazza Don Palena e Piazza
Borgo Ala, passando da Via
Addolorata, Via Costa e Via
Gonzaga.**

1.3 Progetto Preliminare
**Ristrutturazione dei locali
dell'immobile Santa Chiara per
la realizzazione di locali di Co-
working e Cooperative-learning**

**PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE
SOCIALE E CULTURALE
DELLE AREE URBANE DEGRADATE**



Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate "BORGO ALA"

COSTO PREVISTO PER IL PROGRAMMA

		STIMA COSTO NEI 3 ANNI DI RIFERIMENTO	a CARICO DEL PROGRAMMA	a CARICO DELL'AMMINISTRAZION E COMUNALE
LINEA STRATEGICA	INVESTIMENTI PUBBLICI			
N 1	PROGETTI EDILIZI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED INFRASTRUTTURALE			
1.1	Riqualificazione energetica ERPS via Bagna	€ 615.000,00	€ 250.000,00	€ 365.000,00
1.2	Riqualificazione ambientale tra Piazza Palena e Piazza Borgo Ala passando da Via Addolorata, Via Costa e Via Gonzaga	€ 2.391.000,00	€ 1.100.000,00	€ 1.291.000,00
1.3	Ristrutturazione dei locali del complesso Santa Chiara per la realizzazione di locali di Co-working e Cooperative-learning	€ 1.500.000,00	€ 630.000,00	€ 870.000,00
TOTALE PROGRAMMA		€ 4.506.000,00	€ 1.980.000,00	€ 2.526.000,00

1.1 Riqualificazione energetica dell'Immobile ERPS via Bagna

QUADRO CONOSCITIVO

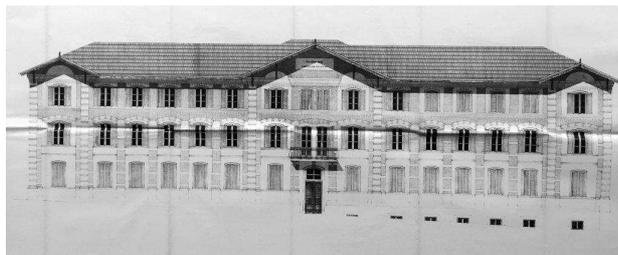
Località ove sarà realizzato l'intervento:

Il progetto di riqualificazione energetica dell'immobile destinato ad edilizia residenziale pubblica sociale (ERPS), si colloca nella parte alta del quartiere Borgo Ala, all'imbocco di via Bagna, angolo Viale San Martino. La proprietà dell'immobile è comunale e la sua gestione è affidata all'ATC - Agenzia Territoriale per la Casa di Alessandria.



Il complesso immobiliare fu edificato all'inizio del secolo XIX già ad uso abitativo sociale dal Pio Istituto di Misericordia. Gli ultimi interventi di recupero del fabbricato ad uso abitazione tramite interventi di risanamento conservativo risalgono al 1987 -1989. Gli interventi di risanamento e ristrutturazione sono avvenuti in base alla legge 457/78 per la realizzazione di n. 20 unità residenziali di carattere economico popolare, tuttora presenti nell'edificio.

Descrizione dell'intervento:



Il progetto di Riqualificazione energetica prevede la realizzazione di opere edilizie, in particolare destinate al rifacimento del tetto e isolamento dell'ultimo solaio, alla sostituzione dei serramenti con relativi oscuranti, alla sostituzione delle caldaie con caldaie a condensazione, al ripristino puntuale dell'intonaco delle facciate e successiva tinteggiatura completa delle parti intonacate.

CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

La situazione della struttura che ospita oggi 20 famiglie a basso reddito, è caratterizzata dalla presenza diffusa di ambienti che necessitano interventi di ristrutturazione edilizia e di restauro conservativo al fine di garantire l'uso residenziale dell'intero fabbricato, in conformità ai moderni standards abitativi (idonea dotazione funzionale dei servizi igienici individuali, antibagno, impianti diretti al recupero energetico, ecc) attualmente non garantiti considerata l'epoca di costruzione dell'immobile.

Il recupero edilizio e tecnologico della struttura consentirebbe di ricavare, oltre al beneficio in termini di migliorie tecniche (edilizie ed impiantistiche), anche risparmi sul fronte del consumo e del contenimento energetico.

L'intervento si baserà su criteri progettuali e scelte di materiali coerenti con i canoni della sostenibilità ambientale, dell'ecocompatibilità, della bioedilizia e della riciclabilità.

L'attività risulta coerente con l'obiettivo generale del BANDO di favorire la riqualificazione sostenibile dell'area e migliorarne la competitività, attraverso servizi a sostegno delle fasce più giovani della popolazione, in grado di contribuire sia all'integrazione sociale dei soggetti a più elevato rischio di disagio sociale, sia allo sviluppo personale.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

Collaborazione con A.T.C. - Agenzia Territoriale per la Casa di Alessandria per la realizzazione dell'intervento

Risultati ed effetti attesi;

- Riqualificare dal punto di vista edilizio e tecnologico gli immobili
- Risparmio energetico con benefici sia sull'ambiente che economico degli inquilini dei 20 alloggi

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Casale Monferrato: Settore Pianificazione Urbana e Territoriale – Settore Gestione Urbana e Territoriale
ATC Alessandria Ente gestore dell'immobile

Modalità di gestione

L'intervento sarà gestito direttamente dall'A.T.C., con la collaborazione delle strutture ed uffici comunali preposti (Settore Pianificazione Urbana e Territoriale – Settore Gestione Urbana e territoriale).

FATTIBILITÀ TECNICA E SCELTE TECNICHE "DI BASE"

Il recupero dell'edificio sarà di carattere misto sia edilizio che tecnologico. Gli interventi previsti sono:

- rifacimento della copertura, pluviali, canali, scossaline
- recupero degli intonaci degradati
- sostituzione singole caldaie con caldaie a condensazione
- sostituzione dei serramenti esterni con relativi oscuranti
- tinteggiatura delle parti esterne intonacate
- isolamento termico con idonea coibentazione dell'ultimo solaio sottotetto

Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Fabbricato di abitazioni	Fabb.	36	1989	da 31 a 55	Comune di Casale Monferrato)

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

L'immobile interessato dall'intervento è di proprietà comunale.

L'immobile è attualmente destinato a E.R.P. (20 alloggi assegnati su 20 disponibili) ed è stato sottoposto a diagnosi tecnico - strutturale, al fine di verificare sia la compatibilità con gli usi proposti, che lo stato di conservazione, ciò anche in riferimento a vincoli esistenti.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (opere di urbanizzazione, adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Dal punto di vista logistico, si predisporranno tutti gli opportuni accorgimenti, per ridurre al minimo i disagi derivanti ai residenti durante la temporanea indisponibilità delle loro abitazioni.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Si vedano gli allegati d), e) ed f).

Planimetria e cartografia dell'area interessata



**PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE
SOCIALE E CULTURALE
DELLE AREE URBANE DEGRADATE**



**CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO**

Documentazione fotografica dell'immobile



SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA

Il recupero delle strutture abitative, si pone nell'ottica più generale del recupero del patrimonio edilizio e, in specifico, negli interventi di recupero urbano, quale snodo per una coerente coesistenza tra le "tracce del passato" e le innovazioni urbanistico edilizie che le Amministrazioni locali interessate sono tenute ad affrontare.

Diviene pertanto imprescindibile, per l'Amministrazione casalese, spendere le proprie risorse (non solo finanziarie) anche nel recupero abitativo di strutture segnate dagli anni ma necessariamente utilizzate ed utilizzabili quale ponte, tra il passato ed il futuro, all'interno del quale l'azione di riqualificazione energetica, si rende quanto mai necessaria ed impellente, onde garantire la rinascita complessiva ed armonica dell'area oggetto di intervento.

Sostenibilità dei costi

Trattandosi di un intervento che implica un'elevata onerosità a carico dell'Amministrazione, proprietaria dell'immobile, si è ritenuto imprescindibile ricorrere al finanziamento pubblico per la sua realizzazione.

In tale ottica, si prevede che i rientri derivanti dal pagamento degli affitti, possano coprire solo parzialmente i costi di esercizio.

Ne consegue il necessario ricorso ad ulteriori forme di finanziamento della spesa che, allo stato attuale, è previsto mediante risorse messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale da stanziarsi nei Bilanci 2016/2017.

SITUAZIONE "CON" INTERVENTO	SITUAZIONE "SENZA" INTERVENTO
COSTI	COSTI
<ol style="list-style-type: none"> investimento per la realizzazione delle opere di ristrutturazione edilizia e riqualificazione energetica manutenzione e per rinnovi ambientali indiretti a carico dei privati: disagi temporanei per la realizzazione degli interventi, sino al termine dei lavori di adeguamento 	<ol style="list-style-type: none"> investimento per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria comunque necessarie; investimento per la realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria comunque necessarie; esercizio, per la gestione della struttura non sottoposta a specifico recupero ambientale; di tipo sociale, gestione del conflitto con i residenti mantenimento della percezione negativa del quartiere, con conseguente mancate opportunità di sviluppo di degrado strutturale e funzionale non controllabile con pesanti ricadute sulla vivibilità del Quartiere indiretti a carico dei privati: perdita di valore delle aree edificabili con conseguente de-valorizzazione del bene
BENEFICI	BENEFICI
<p>Rientri finanziari</p> <ol style="list-style-type: none"> aumento degli introiti relativi ai servizi soggetti a tariffazione (es.: Tarsu, ecc.) e soggetti ad imposizione diretta opportunità di accesso a contributi statali e regionali e/o privati (ad es.: fondazioni bancarie) per la realizzazione di interventi di sviluppo sociale ed economico 	<p>Rientri finanziari</p> <ol style="list-style-type: none"> costo degli interventi limitato alle sole opere di manutenzione ordinaria, senza ulteriore impegno da parte dell'Amministrazione e/o di soggetti pubblici terzi nessuna opportunità di accesso a contributi pubblici
<p>Benefici ambientali:</p> <ol style="list-style-type: none"> diminuzione del consumo di Energie non rinnovabili con conseguenti minori emissioni di gas serra 	<p>Benefici ambientali:</p> <ol style="list-style-type: none"> Peggioramento delle emissioni inquinanti per la progressiva vetusta degli impianti esistenti
<p>Benefici economici:</p> <ol style="list-style-type: none"> miglioramento generale delle condizioni abitative ed insediative nella struttura e nel quartiere riduzione dei costi di manutenzione dell'immobile e contemporaneo incremento del valore del bene di proprietà comunale riduzione dei costi di gestione ed esercizio della struttura (risparmio energetico) riduzioni delle emissioni atmosferiche 	<p>Benefici economici:</p> <ol style="list-style-type: none"> nessuno

RISULTATI ATTESI

Misurazione degli indicatori di risultato

E' possibile stimare il risparmio in seguito a un intervento di riqualificazione energetica dell'edificio mediante sostituzione del generatore di calore e dei serramenti. L'analisi per comodità verrà condotta sull'alloggio tipo di mq. 70 con un fabbisogno energetico di 170 kWh/mq. anno (classificazione energetica F)

Ciò che determina il risparmio economico annuo è la **differenza di perdite per trasmissione**, ante e post operam.

La perdita di calore per trasmissione è determinata dalla relazione:

$$QT = U * A * \Delta T * t$$

con:

U: *Trasmittanza termica* [W/m²K]

A: *Superficie* [m²]

ΔT: *Differenza tra temperatura interna ed esterna nel periodo di riscaldamento* [K]

t: Periodo di riscaldamento

La variazione di dispersione per trasmissione ΔQT espressa in Wh/a

$$\Delta QT = \Delta U * A * FGt$$

In realtà il calcolo della variazione di dispersione per trasmissione dovrebbe tener conto di alcuni fattori correttivi:

$$\Delta QT = \Delta U * A * Fgt * Fx/\eta$$

Fx: *Fattore di correzione della temperatura*. Dipende dall'ambiente che delimita la superficie A:

- se A confina direttamente con l'esterno $Fx = 1$;
- se A confina con il terreno $Fx = 0,6$;
- se A confina con un sottotetto $Fx = 0,8$;
- infine, se A confina con uno spazio non riscaldato, $Fx = 0,5$.

Nel caso del serramento, confinando con l'esterno **Fx = 1**.

η: Fattore di correzione dell'efficienza del sistema di riscaldamento.

Se l'impianto è a gasolio o a gas, $\eta = 0,9$, mentre se a pellets $\eta = 0,8$.

ΔU: *Variazione di Trasmittanza termica* [W/m²K]

A: *Superficie oggetto dell'intervento* [m²]

Fgt: *Fattore di Gradi giorno*

Il fattore di gradi giorno dovrebbe tener conto di un parametro correttivo, che tiene conto del minor fabbisogno energetico nel periodo notturno. Tale parametro corrisponde a 0,95.

Il fattore GG è dato da

$$Fgt = GG * 24$$

GG indica i gradi giorno kd/a il cui valore varia in funzione dell'ubicazione dell'immobile.

Il calcolo è valido non solo per i soli interventi di sostituzione dei serramenti, ma in generale per tutti gli interventi di riqualificazione energetica atti a contenere le dispersioni di calore per trasmissione.

Va comunque ricordato che trattasi di un stima sommaria, poiché non tiene conto di diversi fattori, tra cui:

- corretta posa in opera;
- presenza di altri elementi disperdenti, ad esempio il cassonetto;
- presenza di ponti termici non risolti, ad esempio il davanzale passante.

Infine, la componente più importante, determinata dalle **perdite per ventilazione**.

Il calcolo infatti non tiene conto di questo parametro. L'apertura del serramento per la corretta areazione non viene presa in considerazione, nonostante questa rappresenti una componente importante, soprattutto in caso di sostituzione dei serramenti.

Vediamo quindi l'esempio concreto di calcolo del risparmio economico in caso di sostituzione dei serramenti.

L'immobile è localizzato nel comune di Casale Monferrato, i serramenti esistenti sono in legno con vetro singolo e hanno una superficie complessiva di mq. 11,3 (ogni alloggio) verso l'esterno.

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

La trasmittanza termica dei vecchi serramenti è stimata in 4,5 W/m²K mentre quella dei nuovi dichiarata in 1,8 W/m²K. Il comune di Casale Monferrato ricade in Zona E, 2815 GG.

La variazione di trasmittanza termica $\Delta U_w = 4,5 - 1,8 = 2,7 \text{ W/m}^2\text{K}$

Il fattore di gradi giorno $\text{FGt} = 2815 \times 24 = 67560 \text{ Kh/a}$

$\text{AQT} = 2,7 * 11,3 * 67560 * (1/0,9) = 2290 \text{ kWh/a}$

Con la sostituzione del generatore di calore e del sistema di regolazione della temperatura (valvole termostatiche+sonda ambientale) si può ipotizzare di passare da un rendimento globale del sistema di riscaldamento del 75% al 90%. Nell'ipotesi dell'appartamento tipo di 70 mq con un fabbisogno di 170 kWh/mq anno, un risparmio del 15% significa risparmiare 1785 kWh di energia.

In termini energetici quindi il risparmio medio per unità immobiliare è di 4075 kWh/anno su un fabbisogno iniziale di circa 11900 kWh/anno, pari ad una riduzione percentuale del 34,2%, e ad un minor consumo di gas metano di circa mc. 408. (10 kWh di calore/mc. 1,00 di metano).

Considerando l'intero fabbricato il risparmio di fabbisogno di energia primaria non rinnovabile complessiva è pari a 81500 kWh/anno, per totali 165 ton/anno di minori emissioni di CO₂ in atmosfera.

Dal punto di vista quindi dei costi di gestione, nell'ipotesi che un mc. di gas costi circa 0,98 €, si ottiene un risparmio medio di circa €. 400 all'anno per ognuna delle 20 unità immobiliari costituenti l'immobile.

Misurazione degli indicatori di risultato nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento

PROBLEMA	OBIETTIVO SPECIFICO	RISULTATI ATTESI nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento	IMPATTI
Edificio residenziale pubblico che necessita di opere di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica, in quanto da 25 anni non sono stati più fatti lavori al di fuori della manutenzione ordinaria	riqualificare l'edificio residenziale di proprietà Comunale, abbattendo i costi energetici	miglioramento del decoro urbano del quartiere miglioramento delle condizioni abitative degli inquilini che abitano lo stabile risparmio energetico dell'edificio con conseguente risparmio economico e di inquinamento	

Indicatori attesi

Obiettivi Operativi	indicatori di risultato (nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento)
Riqualificazione energetica dell'immobile Comunale destinato ad edilizia residenziale pubblica (20 alloggi)	Il recupero dell'edificio sarà di carattere misto, sia edilizio che tecnologico. Sono previsti interventi edilizi di: <ul style="list-style-type: none"> • rifacimento della copertura, pluviali, canali, scossaline recupero degli intonaci degradati • sostituzione singole caldaie con caldaie a condensazione; sostituzione dei serramenti esterni con relativi oscuranti tinteggiatura delle parti esterne intonacate; isolamento termico dell'ultima sottotetto
	<ol style="list-style-type: none"> 1. su 20 unità immobiliari esistenti si sia recuperato almeno il 50% delle u.i. nei primi 5 anni e complessivamente il 100% nei 10 anni. 2. abbattimento energia primaria non rinnovabile (ΔQT) pari al 25% in relazione al numero delle u.i. recuperate 3. n. 165 tonnellate CO₂ risparmiate non immesse nella atmosfera.



QUADRO ECONOMICO

Importo dei lavori a misura per opere di			
a) riqualificazione energetica (vedi calcolo sommario della spesa)	€	433.356,41	
b) oneri per la sicurezza (stimato pari a circa il 2% dell'importo lavori)	€	8.667,13	
c) IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA	€		442.023,54
d) di cui oneri per la sicurezza esclusi dai prezzi di elenco e non soggetti a ribasso	€	8.667,13	
e) * da cui importo lavori soggetto a ribasso	€	433.356,41	
 <u>Somme a disposizione dell'Amministrazione</u>			
f) per I.V.A. 22%	€	97.245,18	
Somme di cui agli artt. 92 e 93 D.L.gs. n.163/2006 e s.m.i. per RUP, collaboratore tecnico, D.L., collaudatore, collaboratori area amministrativa			
g)	€	5.436,89	
Somme di cui agli artt. 92 e 93 D.L.gs. n.163/2006 e s.m.i. per progettista preliminare			
h)	€	822,16	
Spese per assicurazione Dipendenti ex artt.92 e 112 Dlgs 163/2006 e s.m.i.			
i)	€	700,00	
Spese tecniche relative ad incarico di progettazione definitiva ed esecutiva, CSP, comprensivo di cassa ordini professionali e IVA di Legge			
l)	€	50.000,00	
Accantonamenti per fondo di cui all'art.12 del D.P.R. 207/2010			
m)	€	18.450,00	
n) Imprevisti ed arrotondamenti	€	<u>322,23</u>	
o)	€	172.976,46	<u>172.976,46</u>
 <u>IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO</u>			
p)	€		615.000,00

Casale Monf.to li
19/11/15

IlProgettista
Ing. Paolo Patrucco



CRONOPROGRAMMA

INTERVENTO	Riqualificazione energetica dell'Immobile ERPS via Bagna		
PERIODI	0	1	2
<i>Progetto preliminare</i>			
<i>Progetto definitivo</i>			
<i>richiesta autorizzazioni</i>			
<i>progetto esecutivo</i>			
<i>aggiudicazione</i>			
<i>inizio lavori</i>			
<i>esecuzione lavori</i>			
<i>fine lavori</i>			
<i>collaudo</i>			
<i>avvio esercizio servizio</i>			

Periodo di riferimento: ANNO

1.2 Riqualificazione ambientale tra Piazza Palena e Piazza Borgo Ala passando da Via Addolorata, Via Costa e Via Gonzaga

QUADRO CONOSCITIVO

Localizzazione dell'intervento di riqualificazione:

L'area interessata dal presente progetto di riqualificazione, compresa in un più ampio piano di interventi riguardanti il quartiere "Borgo Ala", comprende:



- piazza Borgo Ala;
- piazza Palena
- un tratto di via Gonzaga, specificatamente quello compreso tra via dell'Addolorata e via Oliviero Capello;
- l'intera lunghezza della via Dell'Addolorata compresa tra piazza Statuto a via Alfieri,
- l'intera lunghezza di via Costa compresa tra via Gonzaga a via Alfieri.

La struttura dell'area interessata dall'intervento di riqualificazione urbanistica, si può riassumere in due spine funzionali e connettive (Via Addolorata e Via Costa) che risultano essere le principali porte di accesso al quartiere Borgo Ala, lungo le quali si sviluppa il nucleo residenziale storico caratterizzato da una tipologia architettonica di fine 800.

La riqualificazione urbana proposta consentirebbe ai cittadini la fruizione ottimale delle sedi viabili e dei collegamenti da e per il quartiere stesso, nonché la creazione di nuovi spazi pubblici.

Con il miglioramento dei tratti stradali esistenti, si intende fornire al quartiere una nuova viabilità integrata con gli "spazi di relazione", modulata sulle esigenze della destinazione residenziale dell'area, diversa e distante dalle ordinarie "strade asfaltate", destinate esclusivamente ad un traffico veicolare cui sono attualmente abituati gli abitanti.



A testa dei due assi stradali si trovano 2 spazi pubblici, Piazza Don Palena e Piazza Borgo Ala, di cui si prevede rispettivamente:

- 1) l'ampliamento e nuovo disegno e ampliamento della piazza sul sedime dell'ex immobile Scuola Media Leardi, danneggiata da un incendio e dichiarata completamente inagibile dal Comando Provinciale dei VV.F., con nota prot. n. 6190 del 10.06.2013, e successivamente demolita.
- 2) Recupero funzionale e strutturale della piccola piazza da anni degradata posta nel cuore del quartiere di Borgo Ala, mediante nuova pavimentazione, sostituzione dei corpi illuminanti con lampade a bassissimo consumo LED nonché dotazione di arredo urbano.

Descrizione dell'intervento:

Il progetto dell'intero intervento meglio descritto nell'allegato m), è stato diviso in due sub progetti a livello di progettazione preliminare:

- 2/a: Piazza Palena
- 2/b: Via Addolorata, Via Costa, tratto di via Gonzaga e piazza Borgo Ala,

Piazza Palena

L'intervento di Piazza Palena (vedasi progetto 2/a nell'allegato m) insiste su un'area di circa mq. 5.200, prevede la riqualificazione del verde esistente (mq. 830 circa), inserendo anche un'area di gioco sportivo (campo palla volo), oltre alle nuove piantumazioni lungo il lato sud-est del parcheggio, con la realizzazione di un idoneo impianto di irrigazione. Il recupero di tale spazio rende possibile riaprire l'oratorio della confinante Parrocchia, attualmente privo di spazi dedicati alla funzione sportiva che viene esercitata nelle altre Parrocchie della Città.

Poichè, dopo la demolizione della scuola, la Polizia di Stato, che ha la propria sede lungo il confine nord dell'area, ha inoltrato richiesta di disporre di un'area dedicata all'ingresso/uscita ed alla sosta dei propri mezzi di servizio, la sistemazione sopraindicata soddisfa tale esigenza dedicando uno spazio parcheggio riservato ad uso esclusivo di circa mq 1.160, delimitato da un'idonea recinzione con accesso/uscita su Via Dell'Addolorata.

La restante parte della piazza, di circa mq 3.200, è adibita a parcheggio pubblico con accesso/uscita lungo il lato est diretto su via Gonzaga. La sistemazione prevede i necessari percorsi pedonali protetti, pista ciclabile, una rete di smaltimento della acque meteoriche ed una rete di illuminazione pubblica con corpi illuminanti a LED.

Via Addolorata, Via Costa, tratto di via Gonzaga e piazza Borgo Ala

Il rifacimento delle vie e di Piazza Borgo Ala (vedasi progetto 2/b nell'allegato m), prevede una pavimentazione in porfido (in modo da accentuare il senso urbano della viabilità), il rifacimento delle fognature ormai inadeguate, e all'illuminazione pubblica.

Le vie saranno dotate di dissuasori di velocità per rallentare il traffico a 30Km/h, in modo da riportare la popolazione in un ambito protetto creando uno spazio in cui si possa incontrare e sostare nei pressi delle abitazioni e delle eventuali nuove attività commerciali di vicinato che potranno sorgere.

CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

L'intervento proposto di riqualificazione urbana/ambientale si pone come obiettivo principale quello di valorizzare e favorire lo sviluppo dell'attività edilizia tramite il recupero di immobili degradati, di favorire attività commerciali e artigianali, e di creare nuove opportunità di carattere sociale e culturale da affiancare alle molteplici già esistenti nel quartiere e meglio descritte nella relazione allegato G) al progetto.

Inoltre visto che in prossimità di piazza Palena ci sono due importanti Istituti Scolastici Superiori (Istituto Balbo Plesso "Lanza" e l'istituto Sombbrero) e considerata l'alta concentrazione abitativa, la sistemazione definitiva incrementa l'offerta di spazi per la sosta individuando circa 65 nuovi posti auto e conseguentemente decongestione veicolare esistente nel quartiere.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

- Azienda multiservizi casalese, per quanto riguarda l'illuminazione pubblica ed in fase esecutiva gestori telefonia e distributori di Energia

Risultati ed effetti attesi

- Riqualificare dal punto di vista del decoro urbano ed infrastrutturale il quartiere;
- Garantire 65 posti auto al quartiere e agli istituti scolastici limitrofi;
- Creare un'area dedicata all'ingresso ed uscita ed alla sosta dei mezzi di servizio al Commissariato di polizia;
- favorire lo sviluppo dell'attività:
 - edilizia tramite il recupero di immobili residenziali degradati,
 - commerciali e artigianali,
 - a carattere sociale e culturale da affiancare alle attività esistenti nel quartiere e meglio descritte nella relazione allegato G) al progetto comprensivo della funzione aggregatrice svolta dalla Parrocchia con la riapertura dell'Oratorio reso possibile dalla realizzazione del campo sportivo sopraindicato.

Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

- Comune di Casale Monferrato;
- Azienda multiservizi casalese, per quanto riguarda l'illuminazione pubblica ed in fase esecutiva gestori telefonia e distributori di Energia

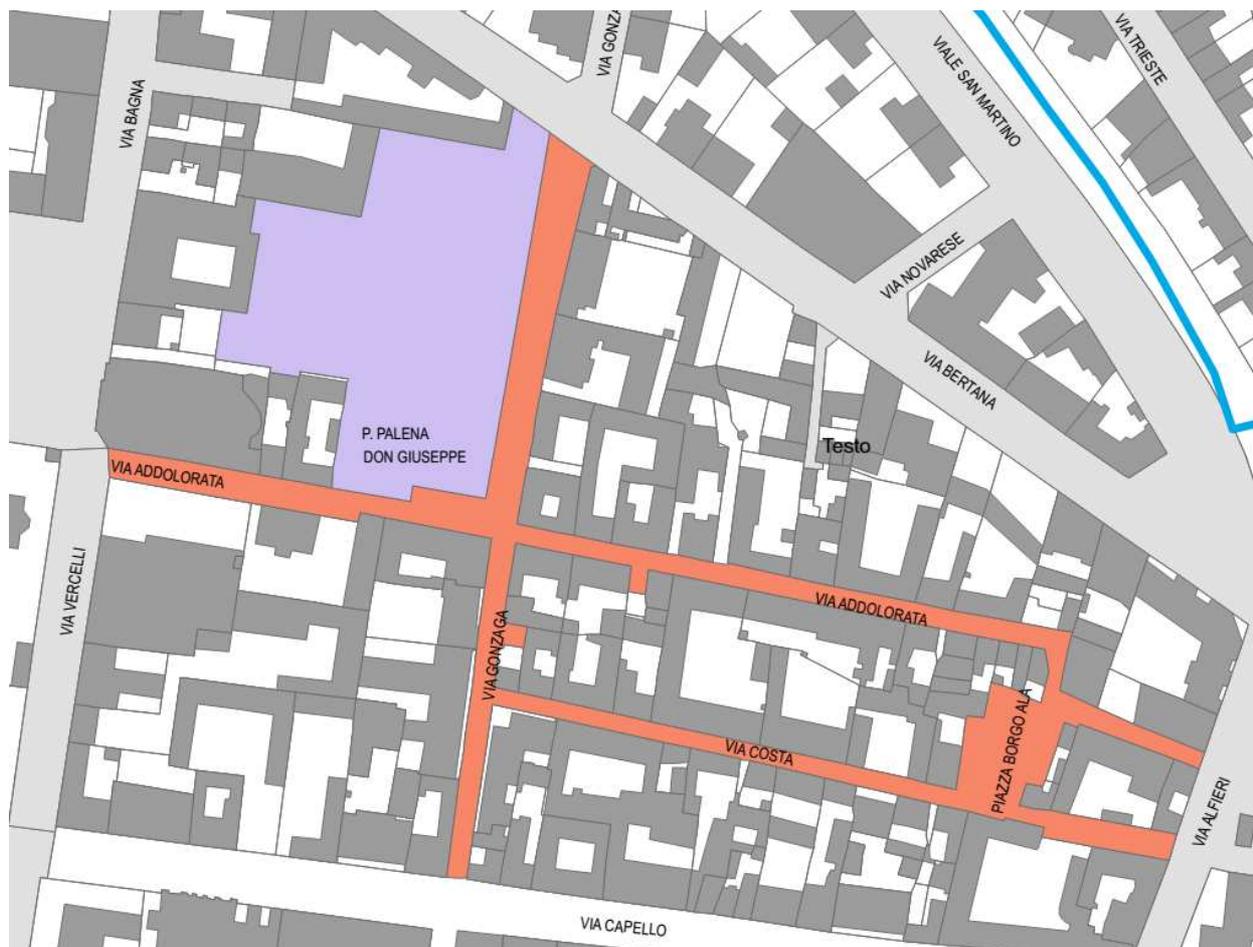
Modalità di gestione

L'intervento sarà gestito direttamente dal Settore Gestione Urbana e territoriale del Comune di Casale Monferrato.

FATTIBILITÀ TECNICA E SCELTE TECNICHE "DI BASE"

Nella scelta dei materiali saranno privilegiati quelli riciclati e di elevata compatibilità ambientale utilizzando materiali permeabili ed eco-compatibili; il verde dovrà fungere da equilibratore termico (ombra/frescura data dalle chiome espanse), quinta antirumore .

Planimetria e cartografia dell'area interessata



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Ente Urbano	Fabb.	36	4990		
Ente urbano e promiscuo	Terreni	36	2510		Demanio dello Stato
Piazza Pubblica	Terreni	36	1008		Comune di Casale Monferrato

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

Gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà comunale e Demanio della Stato.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (adeguamento infrastrutture, trasferimenti



DELLE AREE URBANE DEGRADATE

occupanti e attività, ecc.)

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Le strade sopra elencare sono tutte strade locali di "tipo F" con carichi di traffico molto ridotti e transito di veicoli quasi esclusivamente dei residenti della zona. Esiste anche un limitato flusso di veicoli commerciali per le operazioni di consegna merci ai pochi esercizi commerciali presenti nel tratto di via Dell'Addolorata compreso tra piazza Statuto e via Gonzaga.

Durante il periodo dei lavori, dal punto di vista logistico, si predisporranno tutti gli opportuni accorgimenti, per ridurre al minimo i disagi derivanti ai residenti.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Si vedano gli allegati d), e) ed f).

**PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE
SOCIALE E CULTURALE
DELLE AREE URBANE DEGRADATE**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO



VIA COSTA



**PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE
SOCIALE E CULTURALE
DELLE AREE URBANE DEGRADATE**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO



PIAZZA BORGO ALA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELL'AREA DI INTERVENTO

PIAZZA PALENA



SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Bacino di utenza dell'opera e descrizione della domanda potenziale

L'attuale popolazione residente in via Addolorata, Via Costa, Via Gonzaga, Piazza Borgo Ala, è di circa 560 abitanti.

Alla popolazione residente si aggiunge il traffico diurno derivante dai plessi scolastici collocati sia nel quartiere in cui risultano iscritti circa 770 alunni.

L'intervento proposto, quindi, si pone sia allo stato attuale che in prospettiva, come il mezzo ideale per fornire alla popolazione residente e non, nuove opportunità di trasferimento abitativo all'interno dell'area, mediante infrastrutture adeguate sia dal punto di vista urbanistico-edilizio, che ambientale e sociale.

Impatti positivi e negativi

Il progetto si pone quale mezzo di risistemazione funzionale e percettiva del quartiere.

Non si ravvisa pertanto alcun impatto ambientale negativo, ma, al contrario, si prevede quale ulteriore punto di forza, un accrescimento degli standard igienico - sanitari - ambientali nell'area direttamente interessata dall'intervento, con evidenti benefici per la collettività e per la percezione visiva dell'area stessa.

Si segnala inoltre che lo smaltimento dei "rifiuti" derivanti dalla rimozione delle superfici stradali riconvertite, ancorché ritenuti privi di inquinanti o di materiali pericolosi, avverrà secondo le vigenti

procedure normative in materia.

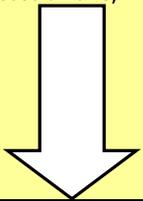
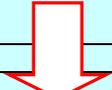
Sostenibilità dei costi

Trattandosi di area riservata a viabilità e piazze pubbliche, la gestione delle stesse sarà a carico del Comune; pertanto nel bilancio comunale sono previsti appositi capitoli destinati alla copertura delle spese di pubblica illuminazione, manutenzione assi stradali, sgombero neve, ecc., finanziati tramite le entrate tributarie proprie e derivate.

Durante l'arco temporale di riferimento del programma inoltre, considerato le migliori dotazioni infrastrutturale apportate dagli interventi proposti, si presuppone che siano incentivati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, i cui oneri di urbanizzazione possano essere destinati ad ulteriori interventi di riqualificazione.

CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE

L'analisi economico-sociale all'interno dello studio di fattibilità di un'opera pubblica ha lo scopo di verificare il grado di utilità dell'opera per la collettività. Si procede quindi a descrivere sinteticamente i vantaggi (benefici) e gli svantaggi (costi) connessi alla realizzazione dell'opera in argomento, sulla scorta delle analisi condotte in riferimento alla complessiva strutturazione del Quartiere ed agli interventi in esso previsti per la sua rivitalizzazione.

SITUAZIONE "CON" INTERVENTO	SITUAZIONE "SENZA" INTERVENTO
COSTI	COSTI
<ol style="list-style-type: none"> di investimento per la ristrutturazione ed il recupero dei piani viabili esistenti lungo l'asse Via Costa Via Addolorata di investimento per la realizzazione ex novo della Piazza Palena (parcheggio verde, spazio gioco). di esercizio, per la gestione delle strade e piazze quali opere di interesse pubblico (pulizia, sgombero neve, illuminazione, piste ciclabili, ecc.) esterni per i privati: disagi temporanei alla circolazione, sino al termine dei lavori di adeguamento e costruzione; 	<ol style="list-style-type: none"> di esercizio, per la gestione dell'asse viario esistente tuttavia inadeguato alla residenza (fogne comunque da rifare, manutenzione manto stradale...) di manutenzione per il mantenimento delle situazioni minime di sicurezza mantenimento della percezione negativa del quartiere, con conseguente mancate opportunità di sviluppo di tipo sociale, gestione del conflitto con i residenti abbandono dell'area, degrado non controllabile con pesanti ricadute sulla vivibilità del Quartiere esterni per i privati: perdita di valore delle aree edificabili con conseguente de-valorizzazione del bene; Scarsità di rientri tariffari e non, dovuta alla perdita di valore dell'area e al potenziale abbandono da parte dei residenti; 
BENEFICI	BENEFICI
Rientri finanziari	Rientri finanziari
<ol style="list-style-type: none"> miglioramento della viabilità e della percezione del quartiere potenziale aumento degli introiti relativi ai servizi soggetti a tariffazione (ad es.: servizio pubblico di mobilità, ecc.) pianificazione dei servizi pubblici quale la creazione di nuovo parcheggio. 	costo degli interventi limitato alla sola manutenzione ordinaria (peraltro da prevedersi anche come straordinaria, stante il degrado degli assi stradali), senza ulteriore impegno da parte dell'Amministrazione e/o di soggetti pubblici terzi di eventuali altre somme destinate al recupero funzionale dell'area
Benefici economici	Benefici economici
<ul style="list-style-type: none">  miglioramento generale della qualità della vita del e nel Quartiere  incentivazione all'imprenditoria con ricadute positive sull'occupazione  applicazione di nuove metodologie di recupero e smaltimento dei rifiuti  esterni per i privati: aumento di valore degli immobili  riapertura dell'Oratorio quale punto aggregante della comunità in particolare degli utenti più giovani e più anziani 	nessuno

RISULTATI ATTESI

La riqualificazione sociale e culturale del quartiere intende contribuire a produrre un insieme di vantaggi, di scommettere su un'area degradata.

Agire a sostegno dello sviluppo locale, significa, inoltre, delineare interventi che siano coerenti con i bisogni del territorio, riconoscere l'interdipendenza delle azioni, e l'eterogeneità dei loro effetti: per cui agire per migliorare la vivibilità dello spazio pubblico significa sostenere anche le attività economiche in termini di riqualificazione delle abitazioni, uffici e negozi esistenti nel quartiere, oltre a rispondere a obiettivi sociali e culturali.

La riqualificazione urbana di Borgo Ala, quindi si pone l'obiettivo prioritario di valorizzare le centralità del quartiere, sviluppando nuovi soluzioni che migliorino la percezione della qualità urbana, al fine di stimolare gli abitanti a rinnovare il loro modo di abitare e lavorare nell'area.

Misurazione degli indicatori di risultato attesi nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento

PROBLEMA	OBIETTIVO SPECIFICO	RISULTATI ATTESI nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento	IMPATTI
infrastrutture stradali inadeguate e vetuste scarsa presenza di parcheggio mancanza di spazi verdi e spazi per il gioco diffusa percezione di insicurezza, legata anche al degrado fisico dei luoghi quartiere poco frequentato/vissuto nelle ore serali	riqualificare lo spazio pubblico	edifici residenziali privati ristrutturati tramite interventi di manutenzione straordinaria, recupero/ristrutturazione edilizia (+15% in 5 anni, + 30% in 10 anni) suolo pubblico riqualificato: (piazza Palena 4200 mq, strade 5300 mq.) dotazione di nuovi parcheggi pubblici (65 stalli) ingresso diretto nel quartiere della Polizia di Stato, grazie alla realizzazione di un'area dedicata alla sosta dei mezzi di servizio al Commissariato di polizia riportare 30 famiglie nel quartiere utilizzando gli alloggi attualmente non abitati a carattere sociale e culturale da affiancare alle molteplici attività già esistenti nel quartiere.	Un rinnovato quartiere, riqualificato per soddisfare la crescente domanda di spazi per la socializzazione, e luoghi più vivibili, sicuri e funzionali ad uno sviluppo sostenibile e competitivo del territorio.

Indicatori attesi

Obiettivi Operativi	indicatori di risultato
2/a Piazza Palena Verde-spazi gioco pubblici (campo da pallavolo) parcheggio pubblico	Mq. 830 di area verde riqualificati Nuovi posti auto a disposizione: n. 65 stalli
2/b Via Addolorata, Via Costa, tratto di via Gonzaga e piazza Borgo Ala Recupero abitazioni private rispetto situazione esistente attuale (dati da ultimo censimento ISTAT) di 172 edifici residenziali in cui: n. 85 in stato mediocre di conservazione n. 4 in pessimo stato di conservazione n. 103 u.i. non abitate illuminazione pubblica a led a basso consumo energetico	su 172 edifici residenziali esistenti si prevede che nei 10 anni successivi dall'ottenimento del finanziamento siano recuperati almeno il 15% nei primi 5 anni e complessivamente il 30% nei 10 anni. In particolare: n. 52 edifici in stato mediocre di conservazione n. 2 edifici in pessimo stato di conservazione n. 31 u.i. non abitate n.30 famiglie in più nel quartiere € 1.540,00 risparmio annuo x 10 anni = € 15.400,00

**PIANO NAZIONALE PER LA RIQUALIFICAZIONE
SOCIALE E CULTURALE
DELLE AREE URBANE DEGRADATE**



CITTÀ DI
CASALE MONFERRATO

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO			
a)	Importo dei lavori CAPO 2/a	€	416.552,00
b)	oneri per la sicurezza CAPO 2/a	€	8.331,04
c)	Importo dei lavori CAPO 2/b		1.145.018,50
d)	oneri per la sicurezza CAPO 2/b	€	30.000,00
e)	IMPORTO LAVORI A BASE DI GARA	€	
f)	di cui oneri per la sicurezza esclusi dai prezzi di elenco e non soggetti a ribasso	€	38.331,04
g)	* da cui importo lavori soggetto a ribasso	€	1.561.570,50
Somme a disposizione dell'Amministrazione			
h)	per I.V.A. 10% su CAPO 2/a	€	42.488,30
i)	per I.V.A. 22% su CAPO 2/b	€	258.504,07
l)	Somme di cui agli artt. 92 e 93 D.L.gs. n.163/2006 e s.m.i. per RUP, collaboratore tecnico, D.L., collaudatore, area amministrativa	€	19.678,79
m)	Somme di cui agli artt. 92 e 93 D.L.gs. n.163/2006 e s.m.i. per progettista preliminare	€	2.975,82
n)	Spese per assicurazione Dipendenti		
o)	ex artt.92 e 112 Dlgs 163/2006 e s.m.i.	€	2.500,00
p)	Spese tecniche relative ad incarico di progettazione definitiva ed esecutiva, CSP, comprensivo di cassa ordini professionali e IVA di Legge	€	191.000,00
q)	Accantonamenti per fondo di cui all'art.12 del D.P.R. 207/2010	€	72.090,00
r)	Opere per Impianto di Illuminazione Pubblica e Videosorveglianza	€	200.000,00
s)	Imprevisti ed arrotondamenti	€	1.861,48
t)	sommano	€	791.098,46
u)	IMPORTO COMPLESSIVO PROGETTO		€ 2.391.000,00
Casale Monf.to 19 Novembre 2015			
			IlProgettista

CRONOPROGRAMMA

FASI	PERIODI	0	1	2
Progetto preliminare				
Progetto definitivo				
richiesta autorizzazioni				
progetto esecutivo				
aggiudicazione				
inizio-fine lavori				
collaudo				
avvio esercizio servizio				
Periodo di riferimento:	ANNO 0 che corrisponde al presente anno in cui sono stati approvati i progetti preliminari			
	ANNO 1 che corrisponde all'anno di ottenimento del finanziamento			

1.3 Ristrutturazione dei locali del complesso Santa Chiara per la realizzazione di locali di Coworking e Cooperative-learning

QUADRO CONOSCITIVO

Località ove sarà realizzato l'intervento:

L'edificio interessato dal presente progetto, fa parte del complesso di "Santa Chiara" in via della Provvidenza n. 9.

L'immobile era originariamente sede del Monastero delle Cappuccine di Santa Chiara la cui costruzione, in epoca secentesca, fu voluta dal Vescovo di Casale Monsignor Tullio del Carretto e dal Duca Vincenzo Gonzaga, i due più importanti personaggi operanti nel clima della Riforma Cattolica.

Nel mese di giugno del 1609, dopo la solenne processione di benedizione del terreno, venne dato inizio alla costruzione del complesso e prima ancora che fossero ultimati i lavori, le novizie furono introdotte con solennità nella loro casa.

Sul monastero, che si sviluppa con schema unitario e corpi di fabbrica improntati a grande semplicità, come richiedeva l'Ordine Francescano, si innesta verso settentrione l'altrettanto semplice vano unico della chiesetta consacrata da Monsignor Scipione Pascale nel 1621 ed aperta a tutti.

Come in altri complessi religiosi cittadini, tipica è la posizione del coro di chiusura che, interposto tra la chiesa e il monastero, consentiva una riservata e raccolta partecipazione delle Clarisse alle funzioni religiose.



Il monastero casalese visse senza mutamenti per due secoli fino all'anno 1802, quando la comunità religiosa che in esso era ospitata venne soppressa, il fabbricato confiscato ed i locali vennero affittati.

Da quell'anno, per mancanza di notizie certe, non è più possibile seguirne gli eventi. Nelle Notizie storiche della città di Casale Monferrato Vincenzo De Conti ci dice che ai suoi tempi il complesso era stato trasformato in filanda.

Quasi certamente ospitò dalla metà del Secolo la Pia Casa della Provvidenza, fondata dal canonico Don Gregorio Crova nel 1854, che restò in questi locali fino alla costruzione della Nuova Casa della Provvidenza nell'attuale via Facino Cane.

Nel 2006, al fine di creare una sede adeguata degli Uffici Giudiziari di

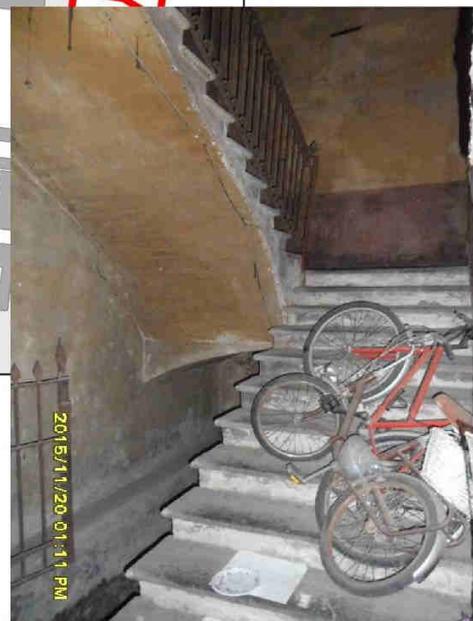
Casale, furono completati gli importanti lavori di ristrutturazione dell'immobile comprendenti il rifacimento completo di due ali del chiostro, delle coperture e delle facciate.

Attualmente, nei locali già ristrutturati hanno la loro sede:

il giudice di Pace, la Camera di Commercio di Alessandria e gli uffici front-office del Comando di Polizia Locale.



Complesso Santa Chiara



Descrizione dell'intervento:

Il progetto intende affrontare le problematiche del quartiere attraverso un approccio integrato, capace cioè di agire tanto sul piano fisico-urbanistico quanto su quello economico e socio-culturale, mediante linee di intervento fra loro strettamente sinergiche e complementari, al fine di migliorare la qualità della vita e la coesione nell'area e promuovere sviluppo, occupazione e integrazione con il contesto urbano più ampio. In particolare il presente intervento investe nella qualità degli spazi pubblici, nel capitale umano e nelle potenzialità endogene del territorio mobilitando e coinvolgendo le risorse economiche e sociali presenti nell'area.

Per questo, tale intervento non risponde soltanto agli obiettivi della LINEA STRATEGICA 1: PROGETTI

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

EDILIZI FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA ED INFRASTRUTTURALE, ma trasversalmente e principalmente risponde agli obiettivi progettuali della linea strategica 2 "INTERVENTI DI CARATTERE SOCIO CULTURALE", ovvero:

- Interventi volti a rafforzare la coesione sociale e l'offerta culturale del territorio
- Attivazione progetti di cittadinanza attiva
- Interventi volti a stimolare l'insediamento di nuove attività imprenditoriali, anche giovanili

ed alla linea strategica 3: ACCOMPAGNAMENTO E COMUNICAZIONE:

- Attività di informazione e coinvolgimento dei vari attori locali

Per capire meglio il coinvolgimento delle linee strategiche 2 e 3, si veda la relazione allegato h)

La ristrutturazione della parte ancora da completare di Santa Chiara, è fondamentale per creare spazi pubblici riqualificati che concorreranno alla costituzione di un ambiente creativo e accogliente, ponendo le basi per la nascita di nuove opportunità, per attività di carattere socio-culturale e di accompagnamento culturale.

Il complesso di Santa Chiara risulta completamente ristrutturato per quanto riguarda tutte le facciate e le coperture. Rimangono da riqualificare tutta l'ala nord ed l'ala ovest del chiostro per una superficie complessiva di circa 985 mq lordi.

Queste porzioni del fabbricato sono in stato di abbandono dai primi anni del '900 e pertanto risultano essere prive di qualsiasi impianto, i serramenti sono pressoché inesistenti ed alcune zone sono state interessate da crolli dei solai di sottotetto.

Il progetto edilizio architettonico - allegato m), a livello di progettazione preliminare, serve per creare locali idonei ad accogliere:

- spazi di lavoro destinati ad attività di coworking;
- ambienti dedicati al cooperative-learning;
- ambienti dedicati al centro incontro per anziani;
- la sede di uffici pubblici;
- la sede del Collegio dei Geometri di Casale Monferrato.

La finalità socio-culturale di detti interventi trova la propria realizzazione nella creazione di ambienti funzionali alla rivitalizzazione del quartiere in diversi ambiti operativi, in grado di coinvolgere i differenti soggetti utilizzatori in un'ottica intersettoriale, raccordando le risposte a bisogni eterogenei con l'obiettivo comune di incentivare alla condivisione ed alla partecipazione multiculturale e intergenerazionale. La proposta di coworking, del tutto innovativa all'interno del contesto urbano di riferimento, vuole costituire le basi per attrarre nuove opportunità di business, nell'ottica della condivisione di risorse comuni, dal know how ai beni materiali, con un conseguente abbattimento dei costi di gestione delle singole attività professionali e opportunità di lavoro per soggetti economicamente deboli.

Tali spazi possono essere anche incubatore di idee per giovani talenti formati negli istituti scolastici limitrofi, con punte di eccellenza nei settori tecnologico e scientifico, riconosciute a livello internazionale.

Non a caso, nei locali adiacenti si è voluto prevedere uno spazio attrezzato per il Cooperative learning, per dare la possibilità ai ragazzi e ad "insegnanti volontari" di sperimentare l'applicazione di metodologie di studio di tipo cooperativo, tendenti a valorizzare l'importanza delle interazioni sociali nel processo di insegnamento-apprendimento.

La cooperazione nello studio ha come obiettivo:

- dare la possibilità ai ragazzi di acquisire quegli strumenti cognitivi e quelle abilità relazionali necessari per cogliere, interpretare e gestire i cambiamenti e, quindi, per auto-orientarsi nei diversi ambiti del contesto sociale e lavorativo;
- mettere insieme competenze individuali a vantaggio del gruppo come tutt'uno;
- sviluppare l'autonomia di chi apprende nello scegliere con chi lavorare e la flessibilità nell'organizzazione di gruppo;
- creare un senso di responsabilità nei ragazzi che vi partecipano;
- potenziare in ogni partecipante le abilità sociali e interpersonali nello sviluppo dei processi di gruppo.

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

Gli spazi dedicati alla socializzazione degli anziani rappresentano un'importante risorsa del territorio, tanto più nel quartiere di Borgo Ala, caratterizzato da un'ampia fascia di cittadini collocati nella c.d. "Terza età". In particolare, realizzare un centro di socializzazione degli anziani, rappresenta un significativo momento di aggregazione e pertanto una risposta concreta ai problemi di solitudine che spesso accompagnano questa parte di popolazione.

Si intende quindi fornire un luogo di incontro sociale, ricreativo, culturale, di progettazione di attività e di iniziative aperte e rivolte all'esterno che coinvolgono la comunità.

Allo scopo di promuovere relazioni interpersonali tra gli anziani e tra questi e i cittadini delle altre fasce di età, il centro per la socializzazione degli anziani, propone della attività secondo i seguenti indirizzi:

- promozione e sviluppo di attività ricreativo-culturali mediante visite di luoghi o strutture nell'ambito territoriale;
- partecipazione agli avvenimenti culturali, sportivi e ricreativi della vita cittadina;
- promozione di attività ludico-motoria con l'organizzazione di corsi presso i centri;
- promozione di azioni che evitino il malessere della solitudine e della emarginazione, garantendo il più possibile la permanenza dei cittadini nel proprio gruppo familiare e sociale di appartenenza;
- promozione della cultura della solidarietà fra tutti i cittadini.

Gli uffici **pubblici della Regione Piemonte** e la sede del **Collegio dei Geometri di Casale Monferrato**, insieme alla Camera di Commercio già insediata, hanno funzioni complementari a quelle precedentemente elencate, nel senso di:

- ricercare fondi per finanziare i coworking,
- di supporto informativo e di banca dati per gli studenti del cooperative-learning
- di formazione e tirocini per neo-geometri e ampliamento dell'offerta formativa nei percorsi in alternanza scuola-lavoro.

CONVENIENZA ECONOMICO-SOCIALE

L'intervento proposto si pone come obiettivo principale quello di creare nuovi spazi da destinare alla collettività, in particolare alle fasce deboli, presenti in maggior misura nel quartiere Borgo Ala rispetto al resto della città e contemporaneamente di valorizzare il patrimonio immobiliare comunale, come dettagliatamente descritto nella relazione di cui all'allegato G) al progetto.

Si fa presente che l'intervento di ristrutturazione era già tra i programmi dell'Amministrazione Comunale a far data dal 2016 (già nel piano triennale delle opere pubbliche) e pertanto risulta tra gli interventi prioritari.

Rapporti instaurati sul territorio con altri soggetti pubblici o privati (sinergie)

- Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati, Regione Piemonte, CPIA (Centro Provinciale per l'Istruzione degli Adulti), Istituti di istruzione secondaria di secondo grado cittadini.

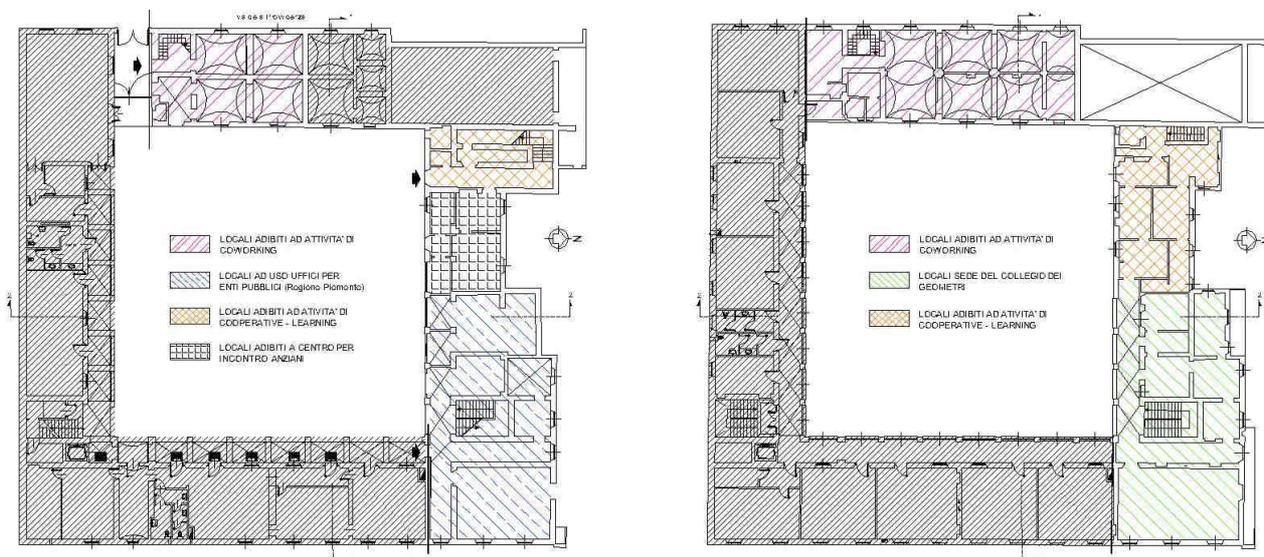
Risultati ed effetti attesi;

- Il **coworking mq 300**: offre una soluzione al problema dell'isolamento, che tanti free lance sperimentavano lavorando in casa, permettendo l'utilizzo condiviso di attrezzature tecnologiche in ambienti professionali stimolanti per la compresenza di altri co-workers di diversa formazione e competenza; potenzialmente il coworking valorizza le relazioni umane grazie agli interscambi professionali tra co-workers, innescando effetti sinergici sulla qualità del lavoro prestato, creando un clima di reciproca mutualità che nell'attuale crescita della *sharing economy* si colloca come uno degli strumenti propulsivi di maggior efficacia. Grazie all'abbattimento dei costi individuali, si consentono la nascita e lo sviluppo eventuali di attività imprenditoriali che avrebbero difficoltà a insediarsi o ad affacciarsi sulla scena economica.
- Il **cooperative - learning mq. 150**: offre una soluzione al problema dell'isolamento giovanile, delle difficoltà di apprendimento anche in specifiche aree disciplinari, puntando al potenziamento degli stili cognitivi e delle intelligenze emotive, nell'ottica dello sviluppo di competenze sociali, oltreché didattiche, fondamentali per la formazione di cittadini consapevoli e responsabili. La contiguità con lo spazio dedicato al coworking può in prospettiva favorire una reciproca e positiva interrelazione tra i due comparti, determinando possibilità di crescita e sviluppo da ambo le parti.
- La **Regione Piemonte mq. 230**: nell'ottica di razionalizzare e contenere i costi nell'ambito della

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

riduzione delle spese per locazione passiva imposta alle Pubbliche Amministrazioni dalla normativa vigente, ha fatto richiesta all'Amministrazione comunale di Casale Monferrato di poter collocare circa 10 funzionari regionali presso un ufficio di proprietà comunale. La presenza di uno spazio istituzionale aperto al pubblico all'interno del quartiere, unitamente agli altri uffici ivi collocati, agevola i soggetti con difficoltà di mobilità, assicurando altresì una più efficiente fruizione dei servizi;

- Il **Centro incontro anziani mq. 55:** offre un punto di incontro e socializzazione degli anziani del quartiere, favorendo l'inclusione sociale e la valorizzazione della persona, consentendone la percezione del sé non come problema, ma come preziosa risorsa per la collettività. La collocazione spaziale del centro dedicato agli anziani è funzionale alla costruzione di relazioni intergenerazionali, rendendo il tessuto sociale più coeso e sensibile ai bisogni degli altri. Anche per questo motivo non è da intendersi come una realtà isolata e avulsa dal contesto in cui è inserita, ma aperta alle dinamiche del quartiere e della città intera.
- Il **Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Casale Monferrato e Circondario mq 240:** nuova sede istituzionale ove svolgere l'attività di formazione professionale ed erogare il servizio di mediazione e conciliazione, rendendosi disponibile ad investire professionalità e risorse economiche nella progettazione e ristrutturazione dei locali ad essa destinati. La nuova sede, su cui convergono un numero di iscritti pari a 263, così come gli altri uffici previsti nell'area, contribuisce ad incrementare i flussi, generando sviluppo e valore di cui beneficeranno anche le attività presenti nel resto del quartiere.



Soggetto attuatore dell'intervento/erogatore del servizio

Comune di Casale Monferrato; Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati, Regione Piemonte

Modalità di gestione

- L'intervento sarà gestito direttamente dal Settore Gestione Urbana e territoriale.
- Collaborazione con strutture pubbliche (ASL, Scuole, Comune, Casa di Riposo, ecc.) per interventi di tipo socio-educativo.

FATTIBILITÀ TECNICA

Scelte tecniche "di base"

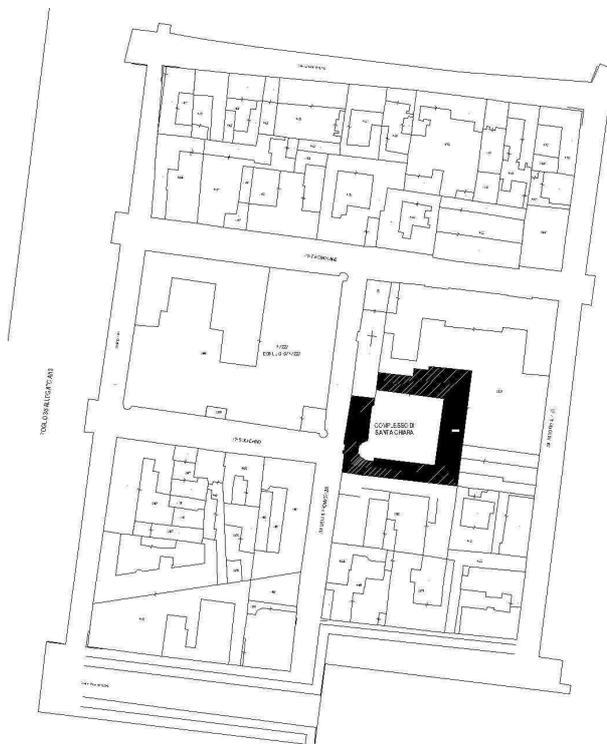
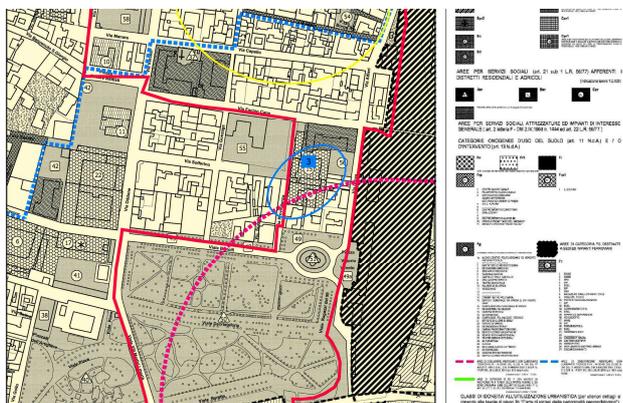
- Ristrutturazione edilizia di 985 mq di superficie lorda di pavimento attraverso gli interventi previsti nel presente progetto (realizzazione di nuove compartimentazioni dei locali ad uso uffici con pareti attrezzate per uffici, apertura di vani finestra e di ingresso, rifacimento dei serramenti esterni ed interni, rifacimento dei solai di sottotetto e costruzione delle eventuali controsoffittature, opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche e adeguamento delle scale interne, realizzazione di servizi igienici ex novo. Nella scelta dei materiali saranno privilegiati quelli riciclati e di elevata compatibilità ambientale utilizzando materiali permeabili ed eco-compatibili;

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

- realizzazione completa di impianti elettrici e speciali, di riscaldamento/condizionamento, revisione del manto di copertura, rifacimento totale degli intonaci interni e dei pavimenti interni, tinteggiature.

ALCUNI ASPETTI ARCHITETTONICO-EDILIZIO

Planimetria e cartografia dell'area interessata



Elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma

DESCRIZIONE	CATASTO	FG	mapp	sub	INTESTATO
Ente Urbano	Fabb.	36	5034		Comune di Casale Monferrato

Eventuali costi di acquisizione delle aree e/o degli immobili con assenso dei proprietari

Gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà comunale.

Eventuali oneri aggiuntivi a carico del comune (adeguamento infrastrutture, trasferimenti occupanti e attività, ecc.)

Non sono previsti costi aggiuntivi relativi alla voce in oggetto, in quanto già compresi nell'intervento.

Eventuali problemi su cui porre l'attenzione in fase progettuale

Gli interventi previsti nei vari siti non presentano rilevanti modifiche dello stato dei luoghi dal punto di vista del paesaggio.

Data sia la posizione che la natura dell'intervento non si prefigurano, in fase realizzativa, né problematiche archeologiche né tanto meno di natura paesaggistica.

I locali attualmente non sono sgomberi ma si provvederà a renderli vuoti prima dell'inizio dei lavori.

COMPATIBILITÀ URBANISTICA, AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

Si vedano gli allegati d), e) ed f).

FOTOGRAFIE DELL'IMMOBILE



Maniche già ristrutturate ed utilizzate



Manica oggetto di ristrutturazione

SOSTENIBILITA' DELL'INTERVENTO

Per quanto riguarda la ristrutturazione dei locali si intende richiedere con la partecipazione al Programma, € 630.000,00 ed € 870.000,00 sul bilancio Comunale. Tali costi di gestione (manutenzione), da stime dell'Ufficio Tecnico comunale competente, si ritiene che nell'arco temporale considerato per la generalità del Programma (10 anni), gli stessi si possano considerare pari a circa il 2% annuo del valore

CONVENIENZA ECONOMICO – SOCIALE

Realizzare in un unico edificio pubblico, una pluralità di uffici, rappresenta un miglioramento dei servizi di prossimità offerti alla cittadinanza, ulteriore stimolo alla rivitalizzazione del tessuto economico del quartiere, prevedendosi pertanto un incremento del numero di esercizi potenziali e degli introiti degli attuali.

RISULTATI ATTESI

Oltre al fatto di portare a termine la ristrutturazione di un edificio comunale, si pone come obiettivo quello di creare un polo di attrazione della popolazione, quindi anche di rivitalizzare il tessuto economico e culturale circostante il complesso.

DELLE AREE URBANE DEGRADATE

Misurazione degli indicatori di risultato nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento

PROBLEMA	OBIETTIVO SPECIFICO	RISULTATI ATTESI nei 10 anni successivi all'ottenimento del finanziamento	IMPATTI
Immobile pubblico facente parte del Patrimonio comunale da recuperare con finalità sociali al fine di creare nuovi luoghi di aggregazione/lavoro/studio/servizi alla collettività	ristrutturare locali comunali (985 mq per renderli idonei ad ospitare attività quali il co working, cooperative learning, centro di socializzazione anziani, Uffici della regione Piemonte, sede del collegio dei Geometri	Terminare la ristrutturazione del Complesso di Santa Chiara recuperando ed utilizzando 985 mq, attualmente senza funzione rivalizzare il tessuto economico e culturale circostante il complesso	Un rinnovato quartiere, riqualificato per soddisfare la crescente domanda di spazi per la socializzazione, e luoghi più vivibili, sicuri e funzionali ad uno sviluppo sostenibile e competitivo del territorio.

Indicatori attesi

Obiettivi Operativi		indicatori di risultato
Complesso Santa Chiara	Ristrutturazione di Mq 985 nel Complesso di Santa Chiara	n. di Mq. recuperati con funzioni pubbliche sociali e culturali, l'intero complesso (mq. 985)

CRONOPROGRAMMA

L'intervento di ristrutturazione del Complesso di Santa Chiara si compone come obiettivo prioritario della LINEA STRATEGICA N: 1 (vedasi relazione all. G), in quanto già inserito nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche per gli anni 2016-2017.

PERIODI	0	1	2				
FASI							
Progetto preliminare							
Progetto definitivo							
richiesta autorizzazioni							
progetto esecutivo							
aggiudicazione							
inizio-fine lavori							
collaudo							
awio esercizio servizio							
Periodo di riferimento:	ANNO 0 che corrisponde al presente anno in cui sono stati approvati i progett						
	ANNO 1 che corrisponde all'anno di ottenimento del finanziamento						