



**CNA
PPC**

CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
E CONSERVATORI



**COMUNE
DI CARPI**

ACERMODENA
AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA
DELLA PROVINCIA DI MODENA

**RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE**

IL BISCIONE

**CONCORSO DI PROGETTAZIONE A PROCEDURA APERTA IN DUE GRADI PER LA RIGENERAZIONE URBANA E LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA DEL
COMPLESSO IMMOBILIARE
IL BISCIONE A CARPI (MO)**

ACER - Azienda Casa ER della
provincia di Modena
Viale Enrico Cialdini, 5, 41123 Modena

Comune di Carpi
Assessorato Urbanistica- Edilizia
privata- Ricostruzione- Ambiente-
Mobilità - Smart city

02

**DOCUMENTO
PRELIMINARE ALLA
PROGETTAZIONE**



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



SOMMARIO

PREMESSA	1
1. AMBITO DI INTERVENTO	
1.1 INQUADRAMENTO	3
1.2 MOBILITÀ.....	4
2. INQUADRAMENTO URBANISTICO, STATO PATRIMONIALE	6
2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO	6
2.2 STATO PATRIMONIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	8
3..STATO FATTO	8
3.1 IL COMPLESSO EDILIZIO	8
3.2 INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO	11
4. PRINCIPALI OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE SOCIALE ED URBANA DEL CONTESTO E DEL COMPLESSO DEL BISCIONE	12
5. OBIETTIVI PROGETTUALI DEL CONCORSO	16
5.1 OBIETTIVI GENERALI	17
5.2. OBIETTIVI SPECIFICI.....	17
6. DATI ECONOMICI	17
6.1. IMPORTO DI PROGETTO	17
6.2 COMPENSI PROFESSIONALI DI PROGETTAZIONE.....	17
7. CONCORSO DI PROGETTAZIONE	18
7.1. TIPOLOGIA DI CONCORSO E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE	18
7.2. PREMI DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE	19
8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	18
9. NORME DA RISPETTARE.....	19
10. DOCUMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI	20



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



PREMESSA

Il Concorso ha per oggetto la proposta progettuale per la Rigenerazione Urbana e Riquilificazione edilizia del Complesso Immobiliare “IL BISCIONE” – Carpi (Mo); le finalità e le strategie del programma di intervento si delineano secondo le politiche di seguito descritte, le quali potranno venire messe in atto a partire dall'intervento oggetto dello stesso Concorso, ovvero:

- rigenerare un quadrante della città che versa in condizioni di incuria, di abbandono, di emarginazione ed illegalità, e dove il degrado sociale ed urbano è divenuto particolarmente marcato tanto da manifestare i propri effetti anche nei confronti di edifici contermini;
- incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato di Edilizia Residenziale Sociale – ERS, per la locazione permanente ultraventennale, inquadrata in un programma di gestione abitativa e manutentiva;
- destinare gli alloggi ad anziani e giovani coppie con figli piccoli, creando un mix di soggetti di diverse etnie che possano interagire tra loro, evitando così fenomeni di enclave e promuovendo i fenomeni di mutua assistenza; introducendo inoltre alloggi da destinare a case-famiglie e a servizi alla persona integrativi alla residenza per i soggetti svantaggiati, disabili, anziani;
- adottare soluzioni progettuali idonee alla realizzazione degli obiettivi, mediante la eliminazione delle barriere architettoniche, e la eliminazione di mini alloggi legati a residenze saltuarie/occasionali e/o legate ad attività illecite;
- migliorare la viabilità e la fruibilità spaziale, introducendo anche attività e spazi specifici, eliminando anche barriere visive, al fine che “la città” (tutti i cittadini) si reimpossessino dei territori finiti per essere aree a rischio;
- coinvolgere partners che già operano e sono presenti sul territorio comunale per introdurre nel complesso immobiliare nuovi modi di abitare sociale, di servizi alla persona, di accompagnamento costante nell'abitare
- migliorare la coesione sociale;
- arricchire la funzione residenziale con la dotazione di spazi collettivi, gestiti da Enti o da Associazioni di Volontariato, sia al piano terra che al primo livello a godimento sia dei condomini che dei cittadini;
- incrementare i livelli della qualità urbana, ambientale, architettonica, ed edilizia, mediante il rifacimento/ristrutturazione delle finiture, dell'impiantistica, degli arredi urbani, ecc. del contesto immobiliare, e mediante il rispetto delle prescrizioni dei Criteri Ambientali Minimi di cui ai decreti del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, secondo le disposizioni dell'art. 34 del D. Lgs. 50/2016;
- riconnettere il complesso immobiliare ed il contesto, alla città, creando servizi e centri di interesse, sia per i residenti del quartiere, che per quelli delle aree limitrofe, che all'intera comunità cittadina;
- assicurare, mediante l'individuazione di risorse certe e la partecipazione di soggetti istituzionalmente “dedicati” alle tematiche affrontate, la garanzia della effettiva realizzabilità dell'intervento, della certezza delle tempistiche dello stesso, della futura gestione nel tempo degli immobili affinché non abbiano a ricadere in condizioni di degrado;
- implementare sistemi di verifica periodica e monitoraggio dei risultati, ponendo sotto osservazione diversi fenomeni economico/sociali, in correlazione alle aree della città; nonché l'osservazione diretta dell'andamento e della localizzazione degli eventuali casi di microcriminalità.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



Le linee guida della progettazione, con la descrizione dei contenuti e degli obiettivi da perseguire, sono a seguito più dettagliatamente descritte.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city

1. AMBITO DI INTERVENTO

1.1 INQUADRAMENTO

Negli ultimi decenni il territorio del Comune di Carpi è stato condizionato, come molte altre realtà italiane, dalla crescente urbanizzazione, e dal degrado ambientale dovuto al progressivo decadimento del patrimonio edilizio per carenza di attività manutentiva, ma anche ai flussi immigratori ed alle emarginazioni sociali dei ceti deboli, che hanno determinato, nonostante le contenute dimensioni della città, le medesime problematiche presenti nelle grandi aree metropolitane.

Molteplici fattori, tra cui la dislocazione marginale lungo un trafficato asse viario, il degrado, i fenomeni di illegalità date dalle condizioni sociali, una minore dotazione di servizi, hanno generato una condizione di insicurezza, di particolare allarme sociale, di ordine pubblico, oltre ad un fenomeno di emarginazione della popolazione straniera.

Il contesto urbano di riferimento è dato dalla parte di città delimitata da via Cattani, un asse viario che spartisce la prima fascia di espansione urbana degli anni 60, caratterizzata da villette e piccoli immobili, rispetto a quella del decennio successivo, caratterizzata da grandi organismi edilizi ad alta densità residenziale, ove è appunto ubicato il complesso immobiliare oggetto di intervento.

La vicinanza alla tangenziale, alle aree produttive, ed alle grandi attività terziarie commerciali, poste ad Ovest del contesto ed ai margini dell'autostrada del Brennero, rendono ancora più problematico il luogo.

In questo quartiere nato e sviluppatosi nella zona a Sud della città durante l'espansione urbana degli anni '70, è stato costruito il complesso immobiliare oggetto della proposta di intervento, comunemente denominato "il Biscione" per la sua conformazione sinusoidale.

Il complesso edilizio, di rilevante impatto volumetrico, con funzione prevalentemente residenziale, contiene quasi esclusivamente alloggi di piccolo taglio; altre funzioni quali quelle terziarie, direzionali e commerciali, un tempo esistenti, e dislocate al piano terra lungo il fronte strada e nel primo piano della lunga piastra, sono ormai pochissime, ulteriore motivo che ha incentivato il degrado complessivo.

Per tali ragioni l'area compresa tra Via Unione Sovietica, Via Belgio e Via Cattani è divenuta un luogo di disagio sociale, frequentato e abitato da immigrati stranieri e/o soggetti indigenti; e pertanto costantemente presidiata dalle forze dell'ordine per ragioni di ordine pubblico.



In questa porzione di città, oltre al complesso immobiliare oggetto del presente programma di intervento, che comunque ne riveste la porzione predominante, sono presenti altri 11 grandi condomini, aventi le medesime caratteristiche del complesso immobiliare sopra descritto, e nei quali iniziano a manifestarsi analoghi fenomeni di degrado.



1.2 MOBILITÀ

Il sistema di trasporto pubblico locale, istituito nel 1999, si è evoluto nel tempo, adeguandosi alle esigenze dei cittadini ed alla mutata funzione delle strade residenziali, risultando attualmente strutturato in quattro linee radiali, servite da minibus, che collegano diametralmente i quartieri esterni al Centro Storico in grado di coprire buona parte del nucleo abitato. Si tratta di un servizio di tipo mnemonico con frequenza a 30'.

Nell'ambito della European Mobility Week 2016, la settimana europea della mobilità promossa dalla Commissione Europea per incoraggiare i cittadini all'utilizzo di mezzi di trasporto alternativi all'auto per gli spostamenti quotidiani, l'Amministrazione Comunale di Carpi ha definito alcune modifiche alle linee del trasporto pubblico urbano Arianna, in vigore dal gennaio 2017.

In particolare queste modifiche hanno dato risposta alle richieste fatte dai cittadini che riguardavano il passaggio dei mezzi di Arianna sia in piazzale Bob Marley (dove si trovano le Piscine della Solidarietà e la multisala Space City, con tre fermate di nuova istituzione) che in via Brunelleschi, situata ad ovest del capolinea Palladio della linea Blu, con conseguente istituzione di due nuove fermate e lo spostamento del capolinea. Queste modifiche permettono anche di intercettare utenti che si recano al lavoro nelle tante aziende che si trovano nella zona industriale.

Il trasporto urbano Arianna si integra con il servizio a chiamata Prontobus che copre i settori più periferici del territorio comunale, collegando al centro di Carpi le frazioni di Migliarina, Budrione, Fossoli, S. Marino, Cortile, S. Martino Secchia, Gargallo, Cantone e S. Croce e viceversa. Si tratta di un servizio di minibus a chiamata su prenotazione telefonica che viene gestito da SETA e permette di organizzare corse 'su misura', con un servizio paragonabile a quello fornito dai taxi, ma senza corse a vuoto e a costi inferiori. È possibile prenotare una corsa per il giorno stesso, per i giorni successivi o per la settimana successiva. Ogni corsa può essere prenotata per una o più persone. Esiste anche la possibilità di usufruire del servizio da parte dei disabili, su specifica richiesta all'atto della prenotazione. Recentemente è stato potenziato con corse pomeridiane ed è attivo nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, dalle ore 8.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.30 alle ore 18.30. E' possibile utilizzare il Prontobus per andare da una frazione all'altra, con interscambio presso stazione F.S. o in centro, e anche da una fermata all'altra, purché si tratti di fermate codificate presenti sulla linea Prontobus. Il territorio coperto dal servizio è composto da un unico quadrante: ciò consente di spostarsi da un capo all'altro della cittadina senza cambi, e allo stesso tempo di razionalizzare le risorse disponibili grazie all'utilizzo di un unico mezzo.

Dall'indagine motivazionale condotta è risultato che gli utenti che utilizzano come mezzo abituale il trasporto pubblico segnalano una scarsa attrattività dovuta a bassa frequenza e disagiata accessibilità alla fermata e al mezzo.

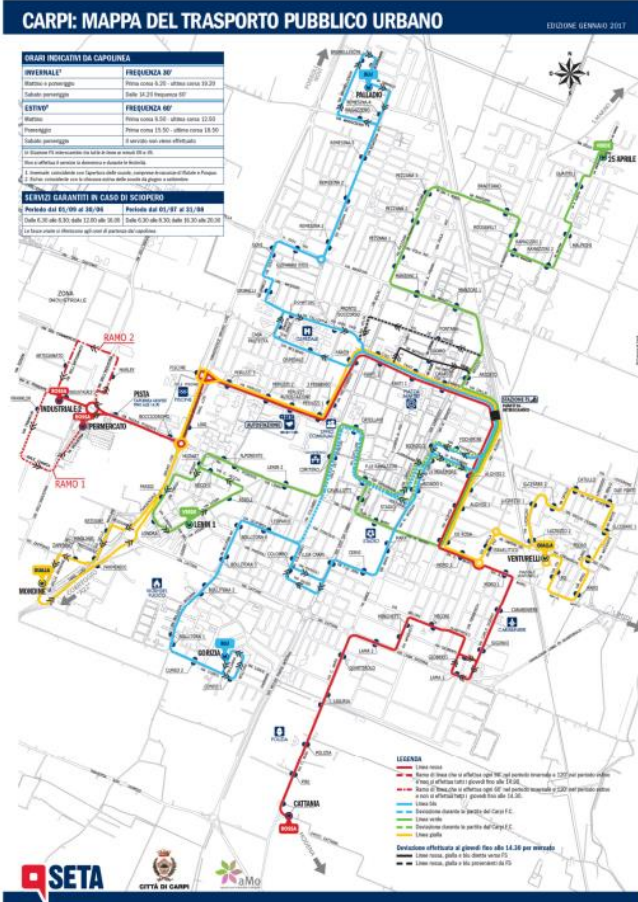
Dalla partecipazione, in cui si è discusso e condiviso non solo le criticità ma anche le opportunità e le priorità per il futuro del TPL, sono emerse problematiche simili a quelle evidenziate dalla indagine campione, in particolare per quanto concerne la scarsa frequenza e la capillarità del servizio.

La volontà di promuovere e sensibilizzare all'uso del trasporto pubblico, ma anche di utilizzarlo, è molto viva, a fronte di una buona comunicazione e del mantenimento di modalità di tariffazione agevolate che oggi già funzionano bene e risultano molto gradite.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city

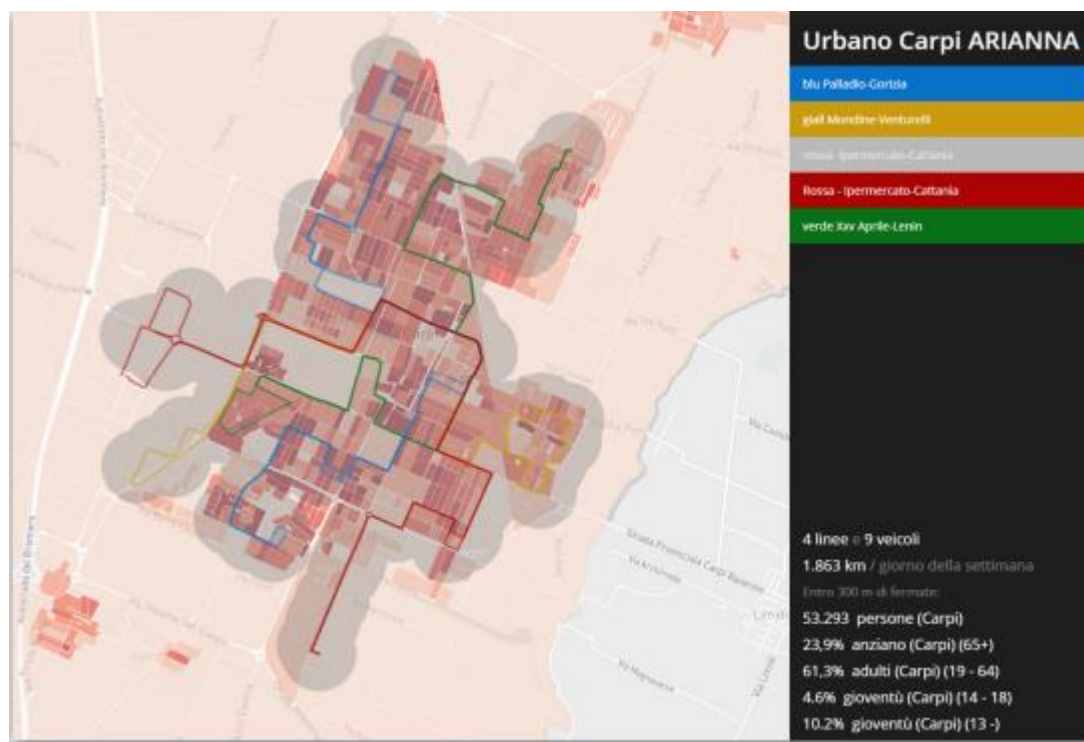


sue componenti al documento informatico originale depositato agli atti presso il Comune di Carpi.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



Per maggiori dettagli in merito al Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Carpi si rimanda ai documenti consultabili presso il sito del Comune di Carpi e alla sua approvazione con Delibera del Consiglio Comunale n. 91 del 05/11/2020:

comune.carpi.mo.it/aree-tematiche/trasporti-e-viabilita/13528-pums-carpi-piano-urbano-della-mobilita-sostenibile/84637-pums-carpi-piano-urbano-della-mobilita-sostenibile

2. INQUADRAMENTO URBANISTICO, STATO PATRIMONIALE

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Carpi con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 123 del 16 dicembre 2021 ha approvato definitivamente la Variante urbanistica specifica al P.R.G. vigente n.49, redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4° e 7° della L. R. 47/78 e s. m. e art. 41, comma 2°, lett. b) della L. R. 20/2000 e ss. mm. che individua cartograficamente l'ambito del complesso immobiliare come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana o di strumento attuativo equivalente. Tale variante è stata approvata al fine di dar corso all'attivazione del PIERS e alla successiva predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo che apporrà anche un vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Dal punto di vista normativo, per tale ambito la variante ha ritenuto opportuno inserire nel CAPO IV - Città da Riqualificare, l'art. 52 (a seguito riportato) finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo di iniziativa pubblica nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla L. r. 19/1998:

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



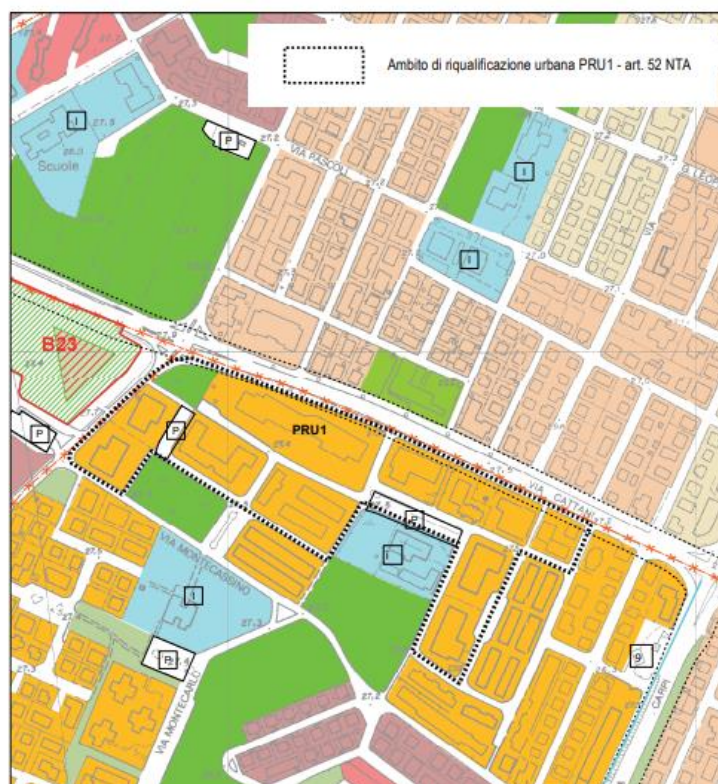
52.01 Nelle Tavole grafiche PS2 – 24 e 25 è individuato l'ambito di rigenerazione urbana contraddistinto dalla sigla PRU1. All'interno di tale ambito si dovranno attivare interventi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, razionalizzazione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

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

52.03 L'Amministrazione Comunale al fine di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione in riferimento all'intervento sul complesso edilizio denominato "Il Biscione" di cui al precedente comma 2, promuoverà specifici strumenti attuativi ai sensi delle disposizioni di cui alla L.R. 19/98 o atti equivalenti.

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

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



Stralcio P.R.G. Vigente



2.2 STATO PATRIMONIALE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

La proprietà del complesso è all'oggi in parte ancora in mano privata. Il Comune di Carpi con la collaborazione di A.C.E.R. Modena, sta attualmente acquisendo la maggior parte degli alloggi e delle unità terziarie presenti nella piastra; condizione necessaria ai fini della attuabilità certa dell'intervento.

Al fine di acquisire talune porzioni immobiliari residenziali ove i proprietari residenti potrebbero trovarsi nella incerta possibilità, dati i contenuti valori di mercato dei propri alloggi, di reperire nel libero mercato una nuova abitazione, il Comune di Carpi ed A.C.E.R. Modena potranno, anche sinergicamente, procedere mediante permuta con proprie unità residenziali.

Nel contempo al fine di raggiungere la maggioranza qualificata dei millesimi di proprietà, o qualora talune porzioni immobiliari possano risultare necessarie e/o funzionali per l'attuazione dell'intervento in maniera unitaria, si sta valutando la possibilità di procedere attraverso la potestà conferita al Comune per l'esproprio per pubblica utilità di tali porzioni.

E' evidente che il processo di rigenerazione/riqualificazione, si fonda sulla capacità dei soggetti pubblici di acquisire, anche in tempi diversificati, le porzioni immobiliari disponibili, e di intervenire in maniera unitaria e/o per fasi successive, anche con la compresenza di porzioni immobiliari in utilizzo.

3. STATO FATTO

3.1 IL COMPLESSO EDILIZIO

Il Complesso edilizio è ubicato in prossimità dell'incrocio con via Bollitora, identificato con i civici 2 e 4 di via Unione Sovietica, è caratterizzato da **due elementi a torre di 6 piani**, adibiti a residenza, posti alle due estremità di una piastra (a due piani) dalla particolare forma sinusoidale, destinata ad uso terziario commerciale.

Si tratta di un intervento tipico degli anni '70, sviluppato con una concezione edilizia "mega strutturale", che intendeva accorpare nel suo insieme una pluralità di funzioni, abitative-commerciali-terziarie, nella visione, per molti versi corretta, di ospitare una molteplicità di funzioni della città o di parte di essa.

Le relazioni all'interno del complesso edilizio si intersecavano e si sviluppavano in autonomia rispetto al resto della città, con un concetto "radicale", dove il collegamento reale con il resto della città era scarsamente coerente con l'organizzazione dei percorsi pedonali e con l'insieme del quartiere.

Il complesso immobiliare presenta dei veri e propri limiti morfologici che di fatto ne condizionano l'isolamento dal contesto urbano; essi sono caratterizzati dai "confini spaziali" percepibili e riconducibili a distinti fattori quali l'ingresso viario principale disassato dal fronte di via Cattani, l'isolamento del comparto edificato dal restante contesto urbano di quartiere, il verde pubblico presente nella testata Ovest che è più un elemento di raccordo tra via Cattani e via Bollitora che uno spazio di fruizione pubblica, un muretto di recinzione continuo e la presenza di alberi di alto fusto che creano una barriera verso gli altri ambiti; come pure l'assoluta mancanza di elementi che rendano riconoscibili ed integrati gli spazi ed i percorsi a raso da e verso il quartiere.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



In ciascuna delle torri si trovano 45 mini alloggi, suddivisi in n. 9 alloggi a piano per 5 piani: Gli alloggi come le aree esterne e di pertinenza e il complesso si trovano in pessime condizioni manutentive.

La distribuzione degli alloggi ai singoli piani si sviluppa su un asse centrale, un corridoio cieco intersecato perpendicolarmente da un altro corridoio di collegamento al vano scala, e a due ascensori per ogni scala.

La piastra dei servizi anch'essa in condizioni di profondo degrado, è all'oggi occupata principalmente da centri culturali di diverse etnie (centri di preghiera); oltre a pochi uffici ubicati al piano primo e ad alcuni esercizi commerciali al piano terra con accesso diretto dal fronte principale di via Cattani.

Il complesso edilizio presenta, come già evidenziato, un rilevante degrado a partire dalle sue parti esterne: il rivestimento in pannelli delle torri mostra un processo di esteso distacco determinando in tal modo un problema di sicurezza e incolumità dei residenti e dei passanti; gli alloggi, anch'essi in condizione fatiscenti hanno impianti con rilevanti problemi di funzionamento legati anche a carenze manutentive.

Le strutture portanti del fabbricato, furono calcolate e collaudate con ipotesi di sovraccarichi nominali modesti, pertanto dovranno essere necessariamente previste opere di miglioramento (cfr. Elaborato 07 _ Relazione strutturale stato di fatto e post intervento). , nella fase esecutiva del progetto, pertanto non richieste in fase di concorso.

L'assetto impiantistico delle centrali termiche, della rete idrica, e della distribuzione della rete di riscaldamento, risente delle modalità di progettazione secondo gli indirizzi dell'epoca, nonché dell'età di esercizio, e delle precarie condizioni manutentive; pertanto totalmente inadeguati agli attuali standard di contenimento energetico e di risorse. Il complesso edilizio è inoltre privo di ogni genere di coibentazione, fatta eccezione per un rivestimento



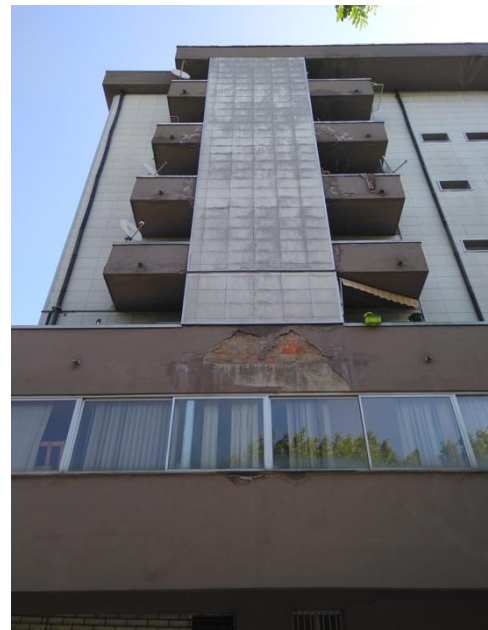
CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



in piastrelle sandwich in materiale plastico, con interposto uno ridotto strato isolante di polistirolo, anch'esso in via di distacco.

Sono, inoltre, palesi le disgregazioni per invecchiamento e carbonatazione del calcestruzzo a vista, le impermeabilizzazioni soprattutto sulla copertura della piastra ma non solo, non sono più efficaci, determinando così numerose infiltrazioni all'interno dei locali.



Al piano interrato, a cui si accede ora solamente dai vani scala posti in testata, si trovano 84 box auto, il cui accesso è stato recentemente murato poiché luoghi utilizzati per attività illecite.

La presenza dei 90 piccoli alloggi ha generato una tipologia di residenza discontinua caratterizzata da un persistente ricambio degli abitanti, determinando in tal modo un "sistema abitativo temporaneo" e pertanto non integrato al quartiere.

Tale modalità di residenza, comunque di forte impatto dimensionale sull'intero quartiere, ne ha fatto da tempo uno dei luoghi preferiti dai fenomeni immigratori. I flussi provenienti, prima solo dal meridione d'Italia, ed oggi anche dai paesi extracomunitari, hanno progressivamente trovato in questo contesto la loro localizzazione naturale. Ciò ha contribuito ad identificare questo complesso immobiliare come un "non luogo", un punto di incrocio, di scalo, di appoggio per ogni fenomeno migratorio che ha interessato la città.





CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



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

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

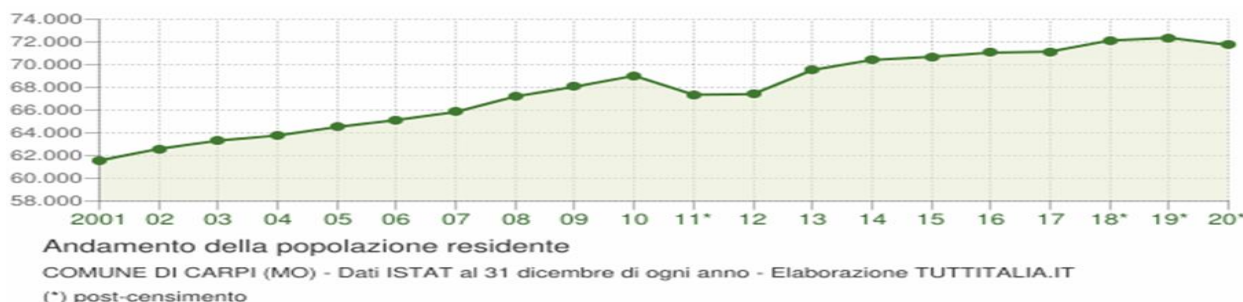
Nel tempo è inoltre andata progressivamente crescendo la presenza di attività delinquenziali, evolvendo da iniziali situazioni minimali o border-line a condizioni di illegalità conclamata di spaccio e di ricettazione; ripetuti e ormai costanti nel tempo sono gli episodi di delinquenza e gli interventi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

Per questo motivo la piastra con funzioni terziarie, che rappresenterebbe la parte pubblica di relazione con la città, è coinvolta nella generale situazione di degrado sociale e subisce una crescente riduzione e marginalizzazione delle attività, che stanno volgendo all'abbandono. In particolare, attualmente gran parte delle strutture commerciali poste sul piano stradale sul fronte di via Cattani, sono state abbandonate, anche perché non utilizzate dagli abitanti, sostituite per lo più dall'insediarsi di associazioni sociali-culturali o centri di preghiera legati alla forte presenza di soggetti extracomunitari, i quali, così operando, di fatto stanno costruendo una vera e propria enclave rendendo in tal modo sempre più difficili le dinamiche di integrazione col tessuto storico/culturale del territorio.

Come reso evidente dalle indagini condotte dalle forze dell'ordine, riportate anche dalla stampa locale, i problemi di sicurezza e ordine pubblico sono il risultato di una spirale negativa tra le attività illegali esercitate all'interno del Condominio, ed il degrado sociale degli abitanti del complesso immobiliare e del contesto urbano contermine, che vanno a costituire un meccanismo che si autoalimenta.

3.2 INDICATORI DI FABBISOGNO ABITATIVO

I dati riguardanti l'andamento demografico al 31 dicembre 2020 nella Città di Carpi rilevano una popolazione residente pari a 71.730 unità per un numero di 30.294 famiglie.





CITTÀ DI CARPI

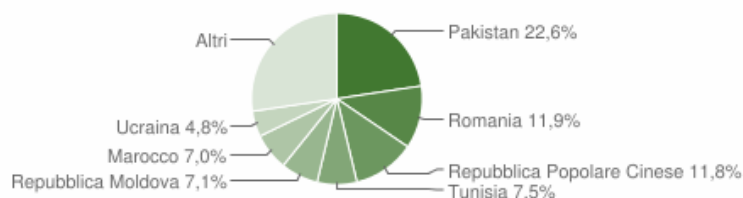
Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



L'andamento storico dall'epoca post-guerra della popolazione residente, dal 1951 al 2020 registra una costante crescita intervallata da un periodo di assestamento tra il 1981 ed il 2001.

Il 14,3% della popolazione residente a Carpi è rappresentato da stranieri. La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dal Pakistan con il 22,6% di tutti gli immigrati presenti sul territorio, seguita dalla Romania

(11,9%) e dalla Repubblica Popolare Cinese (11,8%), come evidenziato nel grafico.



Un'altra analisi sugli abitanti di Carpi, condotta nel gennaio del 2019, sulle caratteristiche di età, sesso e stato civile ha evidenziato una forte presenza di anziani, vedovi, single e separati/divorziati. La comparazione e l'analisi dell'evoluzione demografica nel Comune, in rapporto alla popolazione residente, ai flussi migratori, e alle classi di età, conferma un progressivo aumento della popolazione anziana e di quella immigrata. Entrambe, per il tipo di società attuale necessitano di modelli partecipativi che aiutino ad evitare la tendenza ad isolarsi e superino i disagi di una mancata integrazione.

4. PRINCIPALI OBIETTIVI DELLA RIGENERAZIONE SOCIALE ED URBANA DEL CONTESTO E DEL COMPLESSO DEL BISCIONE

Accertato che il complesso immobiliare rappresenta, sia per il contesto di quartiere che per l'intera città di Carpi, un pesante elemento di degrado sociale ed urbanistico; il rischio che ne consegue è che l'effetto spirale possa ingenerarsi nella vita di relazione amplificando il fenomeno agli edifici contigui, generando così la ghettizzazione di quella parte di città, ed eventuali altre porzioni limitrofe al quartiere.

Come già osservato, nella realtà urbana delle grandi aree metropolitane, l'abbandono alle logiche di mercato, senza un intervento di mitigazione e di riequilibrio pubblico, porta all'abbandono dei quartiere stessi da parte dei nuclei familiari storici, azzerando le caratteristiche del quartiere e le sue peculiarità umane e sociali, rendendo ingovernabili interi pezzi di città e/o interi quartieri.

La posizione di delimitazione del complesso immobiliare in intervento tra l'area a sud di via Cattani, asse stradale portante del quadro sud – ovest della città ed il centro storico, il suo peso insediativo e soprattutto la percezione di luogo insicuro, caratterizzato dalla presenza di attività marginali e criminali, costituisce un elemento incisivo nel tessuto urbano del quartiere che necessita di essere risanato.

Il rilancio di questo quadrante di periferia può imprimere grande impulso allo sviluppo delle città, in particolar modo in questa area, caratterizzata dalla presenza di famiglie disagiate e giovani generazioni che si ritrovano esclusi dai contesti di integrazione e dai circuiti occupazionali.

Di qui la necessità di generare un ambito sociale ove sia presente la tutela della qualità della vita, della salute e della sicurezza dei cittadini, l'inclusione sociale, il sostegno all'abitare dignitoso e sicuro, lo sviluppo di servizi.

In particolare gli obiettivi per un piano di rigenerazione vertono tutti sulla possibile integrazione del comparto edilizio con il resto del tessuto cittadino e la sua integrazione sociale, funzionale e infrastrutturale.



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



L'intervento nel suo complesso si propone inoltre l'intento di incentivare l'appetibilità di mercato del manufatto in oggetto e degli edifici contermini, e quindi di innescare un processo di recupero/rigenerazione anche per quelle contermini porzioni immobiliari di proprietà privata, che potranno vedere nella rigenerazione che ne deriverà occasione per la riqualificazione anche dei propri immobili.

Obiettivi prioritari di ordine generale sono:

- **equilibrare la funzionalità urbanistica** dell'ambito in cui si inserisce il complesso edilizio di intervento, attraverso l'integrazione di ulteriori funzioni pubbliche e nuove attività che possano garantire una interrelazione con il contesto residenziale di quartiere;
- **rinnovare la qualità edilizia**, confermando gli elementi caratterizzanti il disegno architettonico ma operando con metodologie costruttive e strategie in grado di conferire nuova identità al luogo ed adeguarlo alle esigenze infrastrutturali che si prospettano per il prossimo decennio;
- **migliorare la qualità della composizione sociale** nel contesto residenziale – terziario, favorendo iniziative tese ad una vivibilità in rapporto con l'integrazione delle culture e connessa all'inserimento degli inquilini nel tessuto sociale e produttivo cittadino;
- **accrescere la sicurezza ambientale** raccordando la morfologia del quadro territoriale di riferimento nell'insieme del quartiere con scelte atte a sostituire il senso di abbandono dei luoghi, ed a incidere sulla sicurezza ed il disordine urbano;
- **ridurre il carico insediativo ed urbanistico**, anche se in minima parte, attraverso l'accorpamento e la ristrutturazione di più mini appartamenti per la realizzazione di alloggi a più camere da letto, di case famiglie, ecc. in funzione delle esigenze che il Comune di Carpi sta definendo;
- **contenere il consumo energetico** e delle risorse naturali del territorio attraverso la riqualificazione energetica delle porzioni in intervento e delle parti comuni ed impiantistiche dell'intero complesso;
- **accrescere la dotazione di servizio alle funzioni residenziali** attraverso l'insediamento di attività sociali per i residenti e per tutti i cittadini;
- **armonizzare** l'efficacia attuativa in relazione ed in coerenza col monitoraggio dell'andamento degli indici sociali e di microcriminalità specifici del contesto, nonché in relazione allo sviluppo ed alle necessità dell'intera città.

Le **linee operative** del Programma di intervento sono sintetizzabili secondo i principi di seguito elencati:

- **sostenere** l'integrazione sociale come antidoto per affrontare e risolvere le problematiche ed il disagio urbano, dove una serie di fenomeni e di condizioni hanno degradato le condizioni di vita locale;
- **utilizzare le politiche abitative** come leva principale per risolvere le gravi condizioni di degrado fisico e sociale.



Ciò potrà avvenire in particolare **puntando ai seguenti obiettivi:**

- incrementando l'offerta di alloggi in affitto a canone calmierato;
- sviluppando modalità di residenza coadiuvate da un'offerta di servizi di base, opzionabili, mirati a garantire l'esigenza di supporti integrativi alla normale conduzione di vita; (vedi Progetto Gestionale A.S.P. Terre d'Argine)
- riservando un certo numero di alloggi ad una utenza anziana, concepiti coi criteri di "Senior Housing" quale formula abitativa destinata ad anziani autosufficienti aperto a soggetti in una fascia di età compresa tra i 65 e 75/80 anni, tale da permettere al nucleo familiare, o al singolo, di vivere in autonomia ed in sicurezza in alloggi indipendenti, ma con l'accesso a spazi comuni. Si tratta di un modello di Housing sociale, aperto ad un mercato della locazione non vincolato da logiche assistenzialistiche ma in raccordo e in convenzione con le strutture pubbliche e in grado di offrire servizi di base opzionali, seguendo esperienze già consolidate presenti in particolare nel Nord Europa.
- assegnando alloggi a giovani coppie, o giovani famiglie, quali elementi di raccordo e di integrazione sociale per sostenere la collaborazione tra residenti anziani e famiglie con bambini piccoli o adolescenti, al fine di alleviare le condizioni di solitudine degli anziani e aiutare nella gestione dei figli i genitori assenti in alcune fasce orarie del giorno, in un contesto di mutua assistenza;
- accorpendo alcuni alloggi per sostenere nuove forme di convivenza/assistenza come le "case famiglia";
- creando una graduatoria basata su criteri di assegnazione legati alle specifiche condizioni di degrado, subordinando l'assegnazione degli alloggi alla disponibilità degli utenti a partecipare a percorsi collaborativi per favorire le attività e i servizi dentro gli spazi comuni;

Si dovrà pertanto intervenire modificando l'assetto dell'intero complesso, ovvero:

1. **RIQUALIFICARE E RIFUNZIONALIZZARE** la copertura della piastra tra le due torri, anche attraverso opere a verde pensile da utilizzare collettivamente, di facile manutenzione e gestione anche per stimolare attività di collaborazione e condivisione tra i residenti;
2. **FORMARE** gli utenti al corretto uso dell'immobile, al rispetto delle aree comuni, col duplice risvolto positivo di coinvolgerli nelle attività quotidianamente necessarie al mantenimento dello stabile, creando così comunità; e di diminuire le necessità manutentive causate dall'incuria;
3. **PREVEDERE** spazi comuni, servizi condivisi, utilizzabili per varie finalità (portierato sociale, sala giochi per i minori, doposcuola, attività sportive per varie fasce di età, sale per la distribuzione di pasti, sale assistite per la pulizia e la cura dei residenti, attività socializzanti, assistenza giornaliera per la risoluzione di problemi per la conduzione degli alloggi, ecc.) per garantire la qualità dell'abitare in una gestione quotidiana assistita;
4. **RENDERE ACCESSIBILI** e fruibili i gli spazi pubblici/semipubblici oggi in abbandono: il verde condominiale al piano terra, che dovrà essere riprogettato anche con maggiore continuità e relazione



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



con l'immediato contesto anche attraverso percorsi pedonali e/o ciclabili che garantiscano una maggiore connessione anche con il resto della città.

5. **RIORGANIZZARE** le aree a parcheggio, gli accessi ai fabbricati, alle aree comuni con particolare attenzione ai temi dell'inclusività degli abitanti e dei fruitori, ai garage interrati ora non più accessibili dall'esterno.
6. **RIPROGETTARE**, con particolare attenzione alle tematiche energetiche, i fronti esterni del complesso, con adeguate soluzioni tecnologiche attualmente reperibili sul mercato, al fine di conferire una nuova identità architettonica e formale del manufatto.

La proposta progettuale da sviluppare nei due gradi di concorso **dovrà riguardare unicamente le tematiche sopra esposte**, mentre la riqualificazione degli alloggi così come quella degli impianti e del miglioramento sismico degli edifici resterà compito dell'Ente Appaltante, che necessariamente dovrà relazionarsi con il progetto vincitore nello sviluppo delle alte componenti facenti parte del più ampio intervento di rigenerazione.

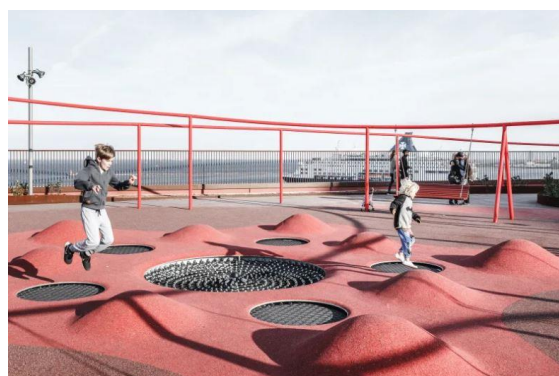
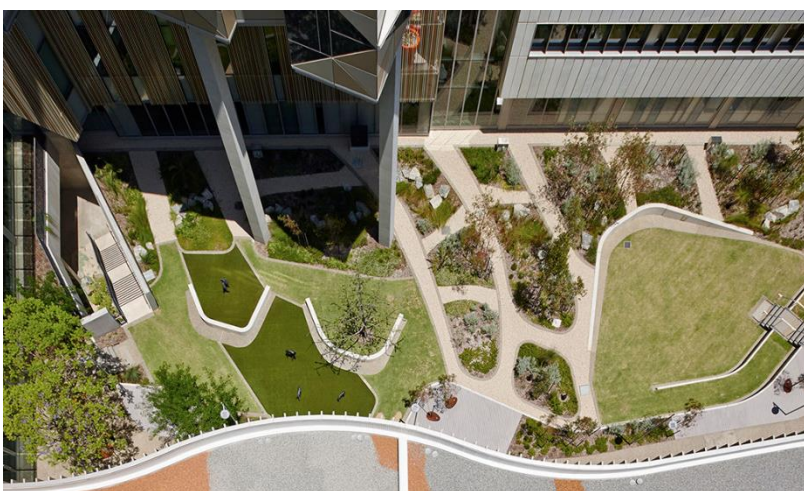
I concorrenti potranno inoltre trarre dagli elaborati del PRU, parte della documentazione tecnica del Bando.





CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



PROGRAMMA INTEGRATO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE – PIERS Delibera CIPE 12/2017 e ss.mm.

Concorso di Progettazione aperto in due Gradi per la Rigenerazione Urbana e Riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare “IL BISCIONE” – Carpi (Mo) – DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



5. OBIETTIVI PROGETTUALI DEL CONCORSO

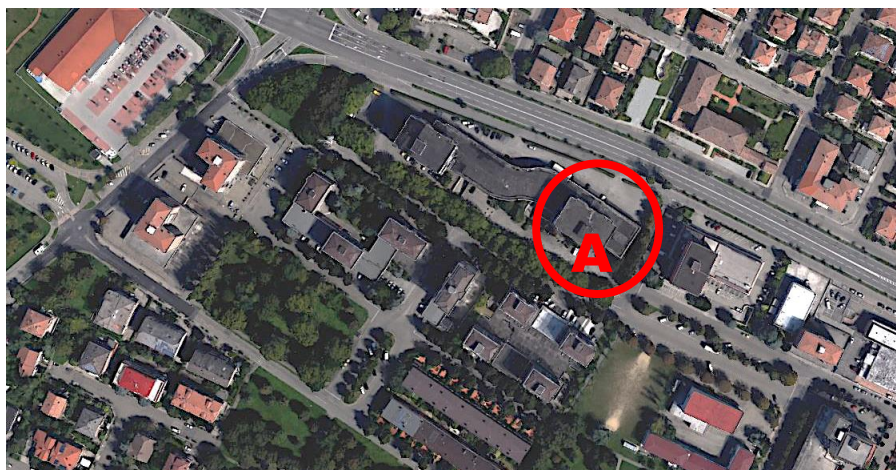
5.1 OBIETTIVI GENERALI

Gli obiettivi generali da perseguire rimandano ai contenuti espressi dallo strumento attuativo preventivo di riqualificazione ancora in fase di redazione, in un'ampia visione di rigenerazione sociale, architettonica e ambientale della porzione di città della quale il complesso denominato "il Biscione" è parte, declinati nelle azioni da attuarsi sulle parti comuni, di relazione e infrastrutturali oltre che di riqualificazione architettonica e materica dei manufatti.

5.2. OBIETTIVI SPECIFICI

L'obiettivo del concorso è di acquisire una proposta progettuale che garantisca, anche nella fase di sviluppo del progetto definitivo-esecutivo:

- **per il complesso edilizio:** una proposta complessiva che soddisfi gli obiettivi di cui ai punti sopra indicati 1-2-3 e 6, rispetto alla quale il progetto definito-esecutivo dovrà riguardare nello specifico la torre A e la piastra;



- **per l'area esterna pertinenziale:** una proposta che soddisfi gli obiettivi di cui ai punti sopra indicati 4 e 5 estesa a tutto il complesso.

6. DATI ECONOMICI

6.1. IMPORTO DI PROGETTO

Il costo stimato per la realizzazione dell'opera, comprensivo degli oneri della sicurezza, è di € 995.800,00 (*Euro Novecentonovantacinqueottocento/00*), al netto di I.V.A.

Nella tabella seguente, il costo stimato di realizzazione dell'opera viene articolato nelle diverse categorie di lavoro previste, identificate secondo i codici "ID-Opere" di cui al D.M. 17 giugno 2016 in materia di corrispettivi professionali per i Servizi di Architettura e Ingegneria:



Categoria	Destinazione funzionale	ID opere	Grado di Complessità	Corrispondenza L. 143/1949 Classi e Categorie	Incidenza percentuale	Importo
Edilizia	Edifici e manufatti esistenti	E.20	0,95	Ex I/c	65,28	650.000,00
Edilizia	Arredi, forniture, aree esterne pertinenziali allestite	E18	0,95	Ex I/c	34,72	345.800,00

L'importo massimo e complessivo dell'opera, pari a € 995.800,00 è da considerare vincolante ai fini dello sviluppo delle proposte progettuali.

6.2. COMPENSI PROFESSIONALI DI PROGETTAZIONE

Il calcolo dei corrispettivi è stato eseguito su un costo complessivo dei lavori di € 995.800,00

Il calcolo dettagliato dei compensi professionali per le diverse fasi della progettazione è contenuto nel documento allegato al concorso 11_ "Schema di calcolo dei corrispettivi professionali".

7. CONCORSO DI PROGETTAZIONE

7.1. TIPOLOGIA DI CONCORSO E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Con particolare riferimento al Programma Integrato di Edilizia Residenziale-Sociale PIERS della Regione Emilia Romagna, di cui alla Delibera G.R. n. 2322 del 22/11/2019 "Avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse a partecipare al "PIERS - Programma integrato di edilizia residenziale sociale" art. 7.2.3.2 Realizzazione della proposta di intervento attraverso un Concorso di Progettazione, è stata adottata la procedura del Concorso di Progettazione, ai sensi dell'art. 154, comma 4 del D.Lgs. 50/2016 e prevederà **due gradi**.

Il **primo grado**, anonimo, sarà aperto a tutti i soggetti di cui all'art. 46, comma 1 del D.Lgs. 50/2016, che non siano soggetti a cause di esclusione di cui all'art. 80 dello stesso Codice e risultino in possesso di tutti i requisiti di idoneità professionale specificati nel *Disciplinare di concorso*.

Nel primo grado saranno richieste elaborazioni di tipo sintetico (definite nel documento 1- Bando_ *Disciplinare di concorso*), che dovranno illustrare la proposta per la rigenerazione urbana e la riqualificazione edilizia del Complesso Immobiliare il Biscione a Carpi.

Con il primo grado la Commissione perverrà ad una prima selezione delle 3 (tre) proposte ideative maggiormente rispondenti alle esigenze dell'Ente, esplicitate nel presente documento preliminare alla progettazione.

Al **secondo grado** potranno accedere le 3 (tre) migliori proposte selezionate. Il secondo grado riguarderà specificamente la redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica, e si concluderà con l'acquisizione di un progetto vincitore, con livello di approfondimento pari a quello di un "Progetto di fattibilità tecnica ed economica".



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



L'esatta articolazione degli elaborati richiesti nei due gradi di concorso è dettagliata nel documento 01- Bando_Disciplinare di concorso.

Previo puntuale verifica del possesso dei requisiti di carattere e di idoneità professionale dichiarati in fase di accesso al concorso, in base alla graduatoria, verranno conferiti i premi ai concorrenti utilmente qualificatisi ed al vincitore.

Il soggetto vincitore del concorso, nei tempi indicati sul *disciplinare di concorso*, dovrà presentare il progetto di fattibilità tecnica ed economica completo di tutti gli elaborati necessari alla successiva approvazione, come dettagliato nel *Disciplinare di concorso*.

Al vincitore, compatibilmente con le disponibilità finanziarie, saranno inoltre affidate le successive fasi di progettazione (definitiva ed esecutiva). L'Ente appaltante si riserva di non procedere all'affidamento degli incarichi di progettazione definitiva ed esecutiva, per qualsiasi imprevisto ed imprevedibile motivo o qualora non sia possibile disporre del finanziamento per la realizzazione dell'intervento, senza che ciò dia diritto al vincitore del concorso di reclamare indennizzi di sorta.

Per la redazione del *disciplinare di concorso* si è fatto riferimento alle linee guida e ai bandi tipo redatti dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori (CNAPPC).

7.2. PREMI DEL CONCORSO DI PROGETTAZIONE

Il concorso si concluderà con una graduatoria di merito e con l'attribuzione dei seguenti premi, definiti secondo le indicazioni dell'art. 7.2.3.2 del Bando PIERS – Programma Integrato di edilizia Residenziale e Sociale della Regione Emilia Romagna.

- Premio per il 1° classificato: € 6.964,10 al netto di oneri previdenziali ed I.V.A. (pari al 85% di anticipo parziale per la realizzazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica, il cui corrispettivo complessivo al netto di oneri previdenziali ed I.V.A. è pari ad € 8.193,06)
- Premio per il 2°, 3°, classificato: € 5.000,00 (valore complessivo € 10.000,00) al netto di oneri previdenziali ed I.V.A. (se dovuti).

La graduatoria finale definirà i concorrenti destinatari dei premi indicati.

Avranno diritto al premio solo i concorrenti che conseguiranno al secondo grado del concorso un punteggio non inferiore a 40/100. Le economie derivanti dall'eventuale non assegnazione di un premio, saranno equamente redistribuite in favore dei premiati. I suddetti importi saranno liquidati entro 60 gg. a decorrere dalla data di esecutività del provvedimento amministrativo di approvazione della graduatoria.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) è l'Arch. Grazia Nicolosi.

9. NORME DA RISPETTARE

La progettazione dell'intervento dovrà essere conforme alla normativa nazionale e regionale vigente e in particolare alle disposizioni derivanti dai sottoelencati strumenti prescrittivi, individuati a titolo indicativo e non esaustivo:



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city



A livello nazionale:

- D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. (di seguito, il “Codice”) – art.154 comma 4
- Decreto del Ministero della Giustizia del 17 giugno 2016
- D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii.
- R.D. 23 ottobre 1925, n. 2537
- Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 per gli articoli ancora in vigore
- Linee Guida n°1, sui Servizi di Architettura e Ingegneria, di attuazione del D.Lgs.50/2016, così come modificato dal D.Lgs. 56/2017- Delibera ANAC n. 973 del 14/09/2016, aggiornata dalle delibere n° 138 del 28/02/2018 e n° 47 del 15/05/2019, di seguito: “Linee Guida n°1”
- Norme tecniche per le costruzioni decreto ministeriale 17 gennaio 2018

A livello regionale:

- Manifestazione di interesse per Bando Regionale PIERS – DGR Emilia Romagna n. 2322 del 22/11/2019 <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/politiche-abitative/programma-piers/documentazione-tecnica/>

A livello comunale:

- PRG Comunale
- REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

Norme in materia di tutela dell'ambiente:

- D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 "Nome in materiale ambientale"
- D.M. 11.10.2017 - "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" per quanto applicabile;

10. DOCUMENTI AMMINISTRATIVI E TECNICI

A supporto della progettazione viene fornita la seguente documentazione tecnica, con la precisazione che, risultando il tema progettuale in questa fase ancora piuttosto ampio e suscettibile di interpretazioni diversificate, si è proceduto alla redazione di studi specifici essenziali, sufficienti per l'impostazione delle proposte ideative richieste

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

A	Modulo 1 Istanza di partecipazione 1° Grado e accettazione delle norme contenute nel presente disciplinare
B	Modulo 2 - Istanza di partecipazione 2° Grado
C	Modulo 3 – DGUE (Dichiarazione sostitutiva di assenza di motivi di esclusione e conformità ai limiti di partecipazione contenuti nel Documento di Gara Europeo)
D	Modulo 4 - Dichiarazione d'impegno 2° Grado
	Layout relazione 1° grado
	Modello tavola 1° grado



CITTÀ DI CARPI

Assessorato Urbanistica - Edilizia privata
Ricostruzione – Ambiente – Mobilità - Smart city

	Layout relazione 2° grado
	Modello tavola 2° grado

DOCUMENTAZIONE TECNICA

01	Bando_ Disciplinare di concorso
02	Documento Preliminare alla Progettazione
03	Documentazione fotografica dello stato di fatto
04	Rilievo dello stato di fatto
05	Mappa catastale
06	Relazione geologica
07	Relazione strutturale stato di fatto e post intervento
08	Perimetro PIERS
09	Perimetro PRU
10	PRU_ Elaborati vari

ALTRA DOCUMENTAZIONE

11	Schema di calcolo compensi professionali
----	--