

Unione Reno Galliera

Città Metropolitana di Bologna



Comune di Castel Maggiore

Via Matteotti 10, Castel Maggiore (BO)



## PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICO ECONOMICA

relativo al progetto PINQUA ID 264 – "L'Unione fa la città"

Integrazione ai sensi dell'art. 48, c.7, del D.L. 77/2021, convertito nella L. 108/2021 - Linee guida MIMS per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC

### COMUNE DI CASTEL MAGGIORE

Nuove forme di residenzialità per utenti deboli. Un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio  
(Immobile sito in via Matteotti, n. 12 e aree esterne comprese tra la via  
Amendola e via Turati a est del Municipio)

CUP G78I21000290001

Committente:

Unione Reno Galliera

Via Fariselli 4 - 40016 San Giorgio di Piano (BO)

Responsabile del Procedimento

Ing. ANTONIO PERITORE

Responsabile Servizio Urbanistica - Unione Reno Galliera

Gruppo di lavoro

Progettazione architettonica e urbana

arch.Laura Mazzei

via Polonia, 44 - 44123, Ferrara (FE)

mail. arch.lauramazzei@gmail.com

P.IVA 01864960388

arch.Carlo Santacroce

via Ferrarese, 24/2 - 40128, Bologna (BO)

mail. arch.carlo.santacroce@gmail.com

P.IVA 02623971203

arch.Maria Vittoria Mastella

Corso Piave, 12 - 44121, Ferrara (FE)

mail. mariavittoria.mastella@gmail.com

P.IVA 01860500386

Progettazione strutturale

EN7 srl Servizi di Ingegneria e Architettura

Via Bagni di Mario, 13- 40136, Bologna (BO)

mail. info@en7.it

P.IVA03195951201

Progettazione impiantistica

Professionisti srl

Via S.S. Trinità, 12 - 25032 CHIARI (BS)

mail. info@professionistisrl.eu

P.IVA/C.F. 03976850986

OGGETTO:

## Relazione descrittiva generale

N. TAV.

02 0 INT

DATA: 19 dicembre 2022

REDATTO: LM

SCALA:

APPROVATO:

REVISIONE:

VERIFICATO: LM



## Sommario

1. Introduzione .....	2
1.1. Iter procedurale.....	2
1.2. Finalità complessive dell'intervento coerenti con la Missione M5C2 e con i risultati attesi e coerenza con il quadro complessivo del Progetto PINQUA - L'unione fa città.....	3
1.3. Obiettivi .....	4
1.4. Potenziamento delle dotazioni verdi e dell'abbattimento delle barriere architettoniche.....	6
1.5. Effetti attesi .....	7
2. Quantificazione dei target obiettivo .....	8
3. Valutazione di conformità alle condizioni collegate al principio DNSH (Do Not Significant Harm) previsto all'art. 17 Regolamento UE 2020/852.....	9

## RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE

### 1. Introduzione

#### 1.1. Iter procedurale

La redazione del progetto di fattibilità tecnico economica individua, tra le soluzioni elaborate nel Documento di Fattibilità delle alternative progettuali (DOCFAP) con il quale l'Unione Reno Galliera si è candidata, all'interno della proposta coadiuvata dalla Città Metropolitana di Bologna, al Bando nazionale (ex DM n. 395 del 16 settembre 2020) "Programma innovativo nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQUA)", quella che offre il miglior rapporto costi-benefici per la collettività nel rispetto delle specifiche esigenze e prestazioni richieste dal Bando di finanziamento.

A seguito dell'assegnazione del finanziamento con Decreto ministeriale prot. n. 383 del 7 ottobre 2022, è stata avviata la fase di progettazione delle opere che interessano complessivamente 9 interventi localizzati negli 8 Comuni costituenti l'Unione Reno Galliera.

Il progetto di fattibilità tecnico economica qui illustrato, denominato "Nuove forme di residenzialità per utenti deboli -un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio", ha come obiettivo lo sviluppo della proposta ricadente sul Comune di Castel Maggiore, parte costituente della progettualità complessiva del PinQua.

**Il progetto PINQUA ricade nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) Missione M5C2 - Inclusione e Coesione sociale, Componente C2 - Investimento 2.3. e nella sua complessità riguarda la riqualificazione del patrimonio abitativo sociale attraverso interventi di residenzialità innovativa integrati all'implementazione dei servizi all'abitare e alla riqualificazione dello spazio pubblico.**

Nello specifico per l'intervento oggetto del presente studio approfondisce la proposta contenuta del DOCFAP e presentata in fase di candidatura: a questo scopo sono state redatte una campagna di rilievo e di approfondimenti geologici al fine di dettagliare la consistenza degli interventi, si è avviato altresì un percorso di condivisione degli scopi programmatici con l'amministrazione Comunale e con gli uffici dei servizi sociali per affinare il quadro esigenziale di riferimento.

Lo sviluppo del progetto ha portato alla definizione di un quadro economico complessivo superiore a quanto previsto dal finanziamento. A fronte di un aumento dell'importo lavori riconducibile all'adeguamento prezzi dei Prezziari E.R. 2022, è stata individuata come soluzione procedurale la richiesta di accesso al **Fondo per l'avvio di opere indifferibili (DPCM 28 luglio 2022)**. Al fine di avviare le procedure di gara per l'appalto dell'opera entro il 31 dicembre 2022, la stazione appaltante ha proceduto all'integrazione del PFTE consegnato in data

02 dicembre 2022 con l'intenzione di avviare un affido dei lavori in oggetto tramite **appalto integrato con PFTE a basa gara ai sensi del DL 77/2021**).

La presente integrazione, infatti, ha lo scopo di predisporre la documentazione necessaria a garantire il rispetto delle Linee guida per la redazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica da porre a base dell'affidamento di contratti pubblici di lavori del PNRR e del PNC (Art. 48, comma 7, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito nella legge 29 luglio 2021, n. 108). Il PFTE consegnato ai sensi dell'art. 23 D.Lgs 50/2016 è stato quindi integrato da elaborati in parte aggiuntivi come da elenco allegato e in parti sostitutivi a quanto già presentato.

A seguito di una fase di ulteriore approfondimento e verifica i principali perfezionamenti hanno riguardato:

- Affinamento della stima di spesa e relativa suddivisione in categorie d'opera
- Redazione degli elaborati tecnico-amministrativi collegati al progetto
- Redazione degli elaborati relativi alla Sicurezza
- Perfezionamento e approfondimenti del livello di definizione e di rappresentazione del progetto, in coerenza con il livello di progettazione e l'affinamento della stima effettuato.

## **1.2. Finalità complessive dell'intervento coerenti con la Missione M5C2 e con i risultati attesi e coerenza con il quadro complessivo del Progetto PINQUA - L'unione fa città**

Il progetto denominato "Nuove forme di residenzialità per utenti deboli -un quartiere verde tra la Stazione e il Municipio" si inserisce nell'ambito del Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare che interessa il territorio dell'Unione intercomunale Reno-Galliera.

Il programma, denominato "L'Unione fa Città" è costituito da una serie organica di interventi, concepiti secondo una logica sistemica, in cui le singole iniziative si motivano in funzione di un disegno generale che coinvolge l'intero territorio dell'Unione Reno-Galliera. Ciò avviene coerentemente e parallelamente alla elaborazione del nuovo strumento urbanistico di Unione (Piano Urbanistico Generale).

Il progetto, che si localizza nel territorio di Castel Maggiore, agisce sia sul tema del **potenziamento dei servizi all'abitare**, sia sul tema del **potenziamento della offerta abitativa**, caratterizzandosi, per dimensione e localizzazione, come uno dei principali interventi contenuti nel Programma dell'Unione: l'intervento prevede infatti il recupero di un edificio residenziale pubblico di dimensioni significative, posto in un'area adiacente al Municipio e prossima alla Stazione ferroviaria, ma caratterizzata da parziali fenomeni di degrado e marginalità. Il progetto di rifunzionalizzazione prevede:

- La riqualificazione complessiva dell'immobile di via Matteotti 12;
- Il reinserimento al suo interno di circa 12 alloggi ERP, accessibili all'utenza debole (dedicati in particolare alla cittadinanza disabile presente sul territorio – cohousing fragilità);

- La rifunionalizzazione del piano terreno, attualmente accessibile ad un livello più elevato rispetto al contesto e che risulterà invece in parte accessibile dal livello strada.

All'interno del piano terra si prevede:

- La realizzazione di spazi comuni (lavanderia, cucina, saletta comune) utilizzati dall'utenza in un'ottica di cohousing;
- La realizzazione di spazi pubblici fruibili anche da un'utenza esterna (mediatore culturale, ambulatorio, sala polivalente)

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una seconda piazzetta, opposta rispetto a Piazza della Pace, in relazione al Municipio: la connessione tra tali spazi sarà garantita dalla continuità verde che si genererà dalla riqualificazione degli attuali spazi, prevedendo in particolare:

- La realizzazione di un vero e proprio parco pubblico attrezzato al posto dell'attuale viabilità che attraversa attualmente la corte residenziale pubblica;
- La rifunionalizzazione dell'area verde posta dietro al municipio, con interventi che ne favoriscano l'accessibilità e la fruizione, e riqualificandola anche esteticamente.

Le nuove strutture in progetto dovranno rispondere alle logiche di risparmio energetico, monitoraggio dei consumi e progettazione inclusiva (*design for all*) come esplicitato negli elaborati progettuali.

L'intervento ha lo scopo di una riqualificazione dell'edificio in struttura NZEB, scenario altamente migliorativo rispetto all'attuale situazione energivora ed obsoleta del fabbricato. Si prevede l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e l'impiego di materiali con prestazioni energetiche migliorative e dal limitato impatto ambientale (rispondenti ai CAM e nel rispetto dei principi della LCA) e sistemi di monitoraggio ed ottimizzazione dei consumi (HEBS).

Particolare importanza verrà attribuita alla minimizzazione dell'impatto del cantiere sull'intorno, attraverso logiche di massima standardizzazione delle fasi costruttive e tramite sistemi premiali per la gestione del cantiere. Il progetto è immaginato per avviare un processo di progettazione inclusiva (Co-Housing) mirata a consentire la fruizione dei fabbricati da parte della più ampia pluralità di soggetti, con differenti capacità percettive, motorie e cognitive.

### 1.3. Obiettivi

**Obiettivo** della proposta è ribaltare la condizione di marginalità dell'area, per mezzo di un intervento di riqualificazione, estetica e sociale complessiva. Accanto alla riqualificazione dell'edificio residenziale pubblico, si prevede la rifunionalizzazione delle aree limitrofe, attualmente utilizzate per la viabilità e la sosta, realizzando una nuova piazza pedonale.

La proposta prevede, in primo luogo, un intervento di completamento della viabilità di margine dell'abitato: obiettivo è rifunionalizzare tale asse stradale come principale viabilità di accesso al quartiere, superando l'attuale marginalità che la caratterizza e intervenendo al fine di assicurarne una riqualificazione estetica e funzionale.



La viabilità interna al quartiere potrà di conseguenza essere dedicata prioritariamente alla mobilità dolce e, in parte abbandonata sostituendola, come si illustrerà meglio in seguito, con aree verdi permeabili.

Nello schema 1 riportato si evidenziano in azzurro i tratti di viabilità esistenti, in rosso quelli di cui si prevede il potenziamento e/o il completamento, in giallo i tratti da rifunzionalizzare a favore della mobilità dolce e, in verde, i tratti di cui si prevede la sostanziale dismissione, nell'ambito di realizzazione della nuova corte verde.

La ricollocazione dell'attuale offerta di sosta a raso presente nell'area potrà avvenire in adiacenza alla nuova strada di gronda (riqualificazione via Turati e sua prosecuzione) che dovrà essere reso disponibile a seguito di un accordo con RFI. Si tratta, come evidenziato, di aree da tempo dismesse, che potranno essere attrezzate a parcheggio alberato (aree indicato in giallo nello schema 2 allegato).

In sede di elaborazione del Progetto si è a tal fine organizzato un incontro tecnico con i tecnici di RFI-Rete Ferroviaria Italiana-D.O. Infrastrutture territoriale Bologna (5/10/21) e di un conseguente sopralluogo (8/10/21), nell'ambito dei quali si è positivamente verificata la disponibilità preliminare a procedere in tal senso.

In un futuro accordo si potrà prevedere anche la cessione di una fascia lungo la via Amendola (indicata in verde nello schema allegato), al fine di dare continuità verde in tutto il tratto di strada, attualmente non alberato che separa l'insediamento dalla



*Schema 1*



*Schema 2*

Da un punto di vista edilizio la proposta prevede la riqualificazione energetica e funzionale dell'immobile sito in via Matteotti 12 attraverso un intervento di manutenzione straordinaria, che presenta condizioni di particolare degrado interno ed esterno. L'intervento risulta possibile in virtù di un recente intervento di riqualificazione dell'immobile di via Amendola 7-9 dove potranno essere ricollocati gli inquilini attualmente residenti all'interno dell'edificio.

Il progetto di rifunzionalizzazione prevede:

- La riqualificazione complessiva dell'immobile di via Matteotti 12;
- Il reinserimento al suo interno di circa 12 alloggi ERP, accessibili all'utenza debole (dedicati in particolare alla cittadinanza disabile presente sul territorio – cohousing fragilità);

- La rifunionalizzazione del piano terreno, attualmente accessibile ad un livello più elevato rispetto al contesto e che risulterà invece in parte accessibile dal livello strada.

All'interno del piano terra si prevede:

- La realizzazione di spazi comuni (lavanderia, cucina, saletta comune) utilizzati dall'utenza in un'ottica di cohousing;
- La realizzazione di spazi pubblici fruibili anche da un'utenza esterna (mediatore culturale, ambulatorio, sala polivalente)

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una seconda piazzetta, opposta rispetto a Piazza della Pace, in relazione al Municipio: la connessione tra tali spazi sarà garantita dalla continuità verde che si genererà dalla riqualificazione degli attuali spazi, prevedendo in particolare:

- La realizzazione di un vero e proprio parco pubblico attrezzato al posto dell'attuale viabilità che attraversa attualmente la corte residenziale pubblica;
- La rifunionalizzazione dell'area verde posta dietro al municipio, con interventi che ne favoriscano l'accessibilità e la fruizione, e riqualificandola anche esteticamente.

Da un lato l'intervento agisce quindi, come evidenziato, nella riqualificazione dell'offerta abitativa, andando ad assicurare un immobile qualitativamente migliorato, in termini estetici, funzionali e di accessibilità, e all'interno del quale verranno localizzate funzioni innovative.

Dall'altro, la rigenerazione è perseguita, attraverso la riprogettazione degli spazi pubblici, nei quali si ampliano gli spazi destinati alla ciclabilità, alla pedonalità e, in particolare, al gioco dei bambini.

L'intervento, persegue in tal modo gli obiettivi che erano stati posti alla base del progetto PINQUA, partecipando, più o meno intensamente, a diverse azioni previste dal Programma:

- attuazione di interventi volti alla riqualificazione dell'esistente a consumo di suolo zero e capaci di fungere da innesco e/o moltiplicatore rispetto alle dinamiche di rigenerazione urbana e territoriale;
- recupero di immobili di edilizia residenziale popolare attraverso la differenziazione dell'offerta abitativa (social housing, co-housing, residenza temporanea, residenza assistita, ecc.);
- attuazione di interventi di riconnessione funzionale ed ecologica a scala territoriale, finalizzati ad incrementare l'accessibilità delle dotazioni esistenti e gli elementi di interesse presenti nel territorio rurale (completamento dei percorsi ciclabili, rafforzamento della infrastrutturazione verde/blu, ecc.).

#### **1.4. Potenziamiento delle dotazioni verdi e dell'abbattimento delle barriere architettoniche**

L'intervento promuove i principi NBS alla base della progettazione, favorendo la de sigillatura dei suoli e l'aumento delle superfici permeabili rispetto allo stato attuale dei luoghi, attraverso l'utilizzo di pavimentazioni drenanti, principalmente in corrispondenza delle aree a parcheggio e l'aumento delle aree verdi. Particolare attenzione verrà posta nell'aumento del materiale vegetale con il potenziamento del numero di alberature.

Si segnala che il progetto prevende un **bilancio in positivo** delle aree permeabili rispetto allo stato di fatto in quanto si prevede la realizzazione di circa 346mq aggiuntivi rispetto alla copertura permeabile attuale.

Il progetto garantisce anche la completa accessibilità a tutti i locali e agli spazi aperti da parte dell'utenza diversamente abile attraverso interventi volti al superamento delle barriere architettoniche. Cardine dell'intervento sarà la dotazione di un nuovo ascensore interno all'edificio da riqualificare.

### 1.5. Effetti attesi

L'intervento del comune di Castel Maggiore è finalizzato al perseguimento di una pluralità di effetti, sia in termini di qualificazione dell'offerta residenziale pubblica, sia di incremento della residenzialità innovativa (cohousing fragilità), sia di aumento dell'offerta di servizi e della qualità urbana.

L'intervento di Castel Maggiore risulta particolarmente incentrato sugli aspetti più strettamente legati alla residenzialità pubblica (anche in considerazione della classificazione di Castel Maggiore quale comune ATA), dando particolare attenzione alle tematiche sociali.

L'obiettivo di una riduzione della conflittualità e di una maggiore coesione sociale è perseguito attraverso il ripensamento degli spazi urbani e la loro riprogettazione in chiave aperta e accogliente. L'elemento verde viene in particolare usato quale elemento di riconnessione di tutti gli spazi, pur andando a definire ambiti più pubblici (quale il sistema rappresentato dalle due piazze e dall'area verde sul retro del municipio) ed ambiti più "intimi", sebbene sempre fruibili dalla collettività, quale il nuovo parco pubblico all'interno della corte ERP: le previste modifiche ai livelli del terreno vengono introdotte per favorire tali fruizioni, oltre ad essere utilizzate per garantire una adeguata accessibilità alla parte che resta rialzata dell'immobile di via Matteotti.

Insieme alla riqualificazione estetica, particolarmente significativa risulterà di conseguenza l'impatto in termini di adattamento rispetto alla crisi climatica, favorendo la riduzione delle aree permeabili e l'incremento della massa arborea presente nell'area.

Altrettanto importanti risultano gli effetti attesi sia in termini di incremento della residenzialità innovativa (andando a prefigurare una funzione di cohousing destinato alla popolazione fragile e disabile, oggi non presente sul territorio dell'Unione, ma sempre più importate in considerazione dell'evoluzione demografica della popolazione), sia in termini di incremento dell'offerta dei servizi (servizi pubblici e semi-pubblici connessi al cohousing).





## 2. Quantificazione dei target obiettivo

In riferimento alla quantificazione dei target relativi ad Unità abitative e spazi pubblici relativi agli interventi finanziati dal PNRR, in conformità con quanto previsto dalla **Missione M5C2 - Inclusione e Coesione sociale, Componente C2 - Investimento 2.3. si precisano i seguenti requisiti complessivi per la proposta ID 264 L'Unione fa Città:**

ID Proposta	Soggetto Attuatore 1 livello	Soggetto Attuatore II Livello	ID INT.	CUP	TARGET Numero Unità abitative	A- Numero Unità abitative ERP	B- Numero Unità abitative ERS	C - Numero di Alloggi destinati a studentati	TARGET Mq Spazi pubblici che beneficiano di un sostegno
264	COMUNE ARGELATO	Unione reno Galliera	884	C83D21002380001	0	0	0	0	4.982,00
264	COMUNE BENTIVOGLIO	Unione reno Galliera	885	J23D21000270005	3	1	2	0	0,00
264	COMUNE CASTELLO D'ARGILE	Unione reno Galliera	888	F51B22000900001	0	0	0	0	5.748,00
264	COMUNE CASTEL MAGGIORE	Unione reno Galliera	889	G78I21000290001	12	12	0	0	6.122,00
264	COMUNE GALLIERA	Unione reno Galliera	890	G77H21000230001	0	0	0	0	5.379,00
264	COMUNE PIEVE DI CENTO	Unione reno Galliera	891	F93D21000860001	6	6	0	0	2.508,00
264	COMUNE S. PIETRO IN CASALE	Unione reno Galliera	892	J71B21000310001	23	16	7	0	4.393,00
264	COMUNE S. GIORGIO DI PIANO	Unione reno Galliera	893	I41B21000300001	7	0	7	0	4.648,00
				<b>Totale U.a. Pinqua</b>	<b>51,00</b>	35,00	16,00	0,00	33.780,00
				<b>U.a. derivanti dalla valorizzazione di immobili</b>	<b>16,00</b>				

### 3. Valutazione di conformità alle condizioni collegate al principio DNSH (Do Not Significant Harm) previsto all'art. 17 Regolamento UE 2020/852

I criteri tecnici riportati nelle autovalutazioni DNSH del PNRR costituiscono elementi guida lungo tutto il percorso di realizzazione degli investimenti e delle riforme. In particolare, gli impegni presi dovranno essere tradotti con precise avvertenze e monitorati dai primi atti di programmazione della misura fino al collaudo/certificato di regolare esecuzione degli interventi.

L'appalto ricade nella linea di investimento Missione M5C2 - Inclusione e Coesione sociale, Componente C2 - Investimento 2.3 - nel **Regime 2**. Le schede tecniche da applicare – come da Guida Operativa: GUIDA OPERATIVA PER IL RISPETTO DEL PRINCIPIO DI NON ARRECARRE DANNO SIGNIFICATIVO ALL'AMBIENTE (cd. DNSH) sono pertanto:

- Scheda 2: Ristrutturazioni e riqualificazioni di edifici residenziali e non residenziali
- Scheda 5: Interventi edili e cantieristica generica;
- Scheda 12: Produzione elettricità da pannelli solari;

*Si rimanda per approfondimento all'elaborato REGA02\_CAMA\_PFTE\_14-0-INT Relazione sul rispetto del principio del "do no significant harm" (dnsh), del tagging clima e digitale, della parità di genere (gender equality), della protezione e valorizzazione dei giovani.*