



BANDO DI RIGENERAZIONE URBANA PER LA REGIONE EMILIA ROMAGNA COMUNE DI SASSUOLO



PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA PER SASSUOLO: L'ATRIO DELLA COMUNITA' AL DIAMANTE, IL PARCO AMICO E LA NUOVA SEDE DELLA CROCE ROSSA ITALIANA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SIMONA MELLI
ARCHITETTO STUDIO MC2
Via Moletolo n.72 – 43122 Parma (PR)
0521 237478
s.melli@mc2aa.it
simona.melli@archiworldpec.it



Nell'ambito di uno scenario progettuale strategico complessivo sviluppato in una ricerca universitaria che verrà recepita del PUG, il progetto di rigenerazione urbana interviene in una sua parte fondamentale con l'intenzione di rafforzare la presenza del Parco Amico nel contesto della periferia di Sassuolo, presidiando i due ingressi principali con due nuove architetture dal forte valore simbolico e sociale: l'Atrio della Comunità in corrispondenza della nuova sede degli uffici comunali e la nuova sede della CRI – Croce Rossa Italiana. Gli interventi sono legati da un unico disegno di insieme che vede il primo progetto porsi come fondale del Parco e offrire una nuova dotazione di spazi per i servizi sociali e la popolazione, il giardino riordinato con azioni di ampliamento e miglioramento del sistema dei percorsi (con una riduzione delle aree asfaltate) e la sede della CRI come edificio posto in posizione strategica da diversi punti di vita: sia per il servizio di supporto alla Sanità e alla Protezione Civile, sia per la sensibilizzazione della popolazione sui temi sociali, sia per la promozione della mobilità dolce presidiando un nuovo accesso al parco verso il centro dei flussi ciclopedonali che proverranno da oltre la viabilità di circonvallazione.

FINALITA' E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA PARTE 1

Per quanto riguarda la qualità della proposta nello specifico a quella dell'intervento architettonico/edile: (max 30 punti)

Il progetto si pone come obiettivo quello di dare attuazione ad un intervento di rigenerazione urbana da intendersi come primo esito della strategia di scala urbana di riordino degli spazi pubblici. Tale strategia sviluppa la ricerca progettuale in corso di *Progetto Urbano Strategico* da parte dell'Università degli Studi di Parma. Questo studio verrà acquisito dalla Pianificazione in corso di avviamento e caratterizzerà il nuovo PUG previsto dalla Legislazione urbanistica regionale. Il progetto urbano che verrà recepito dalla nuova pianificazione prevede la transizione dal paradigma delle *città dell'automobile* al paradigma della *città delle persone* attraverso la ricucitura del sistema dei parchi urbani e degli spazi pubblici, attraverso percorsi verdi protetti e sicuri.

Tenendo conto di questa visione estesa a tutta la città (vedi tav.1) il progetto si sviluppa come prima attuazione di prospettiva strategica complessiva. All'interno di un disegno di sistema la proposta si prefissa una serie di obiettivi: la creazione di nuove relazioni tra il Parco Amico di Sassuolo e il tessuto urbano che lo circonda. La desigillazione di alcune aree e la rigenerazione ambientale del parco, la riorganizzazione del sistema insediativo con nuove strutture di affaccio sul parco come presidi sociali e di servizio alla popolazione (vedi Tav 2).

La proposta si compone di due nuovi volumi, quali l'Atrio della Comunità al Diamante (un ampliamento della nuova sede degli uffici comunali pensata come ingresso dal parco e luogo dedicato a spazi condivisi con i servizi sociali e i frequentanti del luogo), (vedi tav 2-3) e la nuova sede della CRI (Croce Rossa Italiana), (vedi tav 4).

Tali architetture svolgono un ruolo fondamentale all'interno di questa logica, poiché interpretano l'intenzione di attivare una forte relazione e apertura verso il parco, sfruttando i percorsi esistenti all'interno di esso, proiettandoli e facendoli penetrare al loro interno, sottolineando così il concetto di condivisione, di convivialità e di massima apertura verso l'esterno.

In relazione a quanto detto la proposta si pone inoltre obiettivi di carattere tecnologico, ambientale, sociale e culturale.

In merito agli aspetti costruttivi una delle prime scelte è stata quella di caratterizzare i due nuovi luoghi simbolo della città con l'utilizzo delle grandi lastre in ceramica che sono il più recente sviluppo tecnologico di questo distretto produttivo negli ultimi anni e la messa in valore simbolica dell'identità economica del contesto in cui tutti i cittadini si riconoscono.

L'utilizzo delle lastre come elementi di schermatura solare diviene così la finitura caratterizzante le due nuove architetture portando anche un significativo vantaggio in termini di controllo dell'irraggiamento e degli effetti passivi in ambito di sostenibilità ambientale ed energetica (edifici NZEB - Nearly Zero-Energy Building).

Su questo tema il progetto coinvolgerà le realtà locali nell'applicazione della ricerca promuovendo una dinamica di comunicazione e di promozione del territorio e dei prodotti di scala nazionale e internazionale, coinvolgendo soggetti, stakeholder della città capaci di lavorare sull'idea di città di Sassuolo, come *città delle ceramiche*, e mettere in valore l'identità del luogo.

Gli obiettivi di carattere ambientale si concentrano sull'idea di ampliare il parco sia nella direzione della circonvallazione con un nuovo percorso verde di collegamento con la periferia e il Comune di Fiorano, sia per la riduzione dell'asfalto che viene rimosso nella parte centrale dell'intervento con una razionalizzazione dei parcheggi e riordinato sul fondo in corrispondenza dell'Atrio della Comunità che completa la sede degli uffici comunali. (vedi Tav 2 – 3)

In particolar modo risulta utile sottolineare che è presente un edificio sito in Via Circonvallazione Sud-Est, mapp. 176, da tempo abbandonato, deteriorato e oggetto di ordinanza di inagibilità, che potrebbe rispondere alla soluzione per una nuova sede della CRI, necessarie per l'assoluta insufficienza di quella attuale. La valenza sociale di questa

destinazione è di massima evidenza ma non va solo ridotta agli interventi emergenziali pur di grandissima importanza. Gli obiettivi fondamentali della Croce Rossa Italiana sono infatti lo sviluppo dell'individuo nella sua ampiezza e complessità. Processo che passa necessariamente anche attraverso la promozione della salute, intesa come uno stato di completo benessere fisico, mentale e sociale, garantendo inoltre la possibilità per ciascuno di raggiungere il massimo delle proprie potenzialità, di vivere con dignità una vita produttiva e creativa, sulla base delle proprie necessità e scelte, pur adempiendo i propri obblighi e realizzando i propri diritti. L'azione della Croce Rossa si pone l'obiettivo di sviluppare le capacità dei giovani affinché possano agire come agenti di cambiamento all'interno delle comunità, promuovendo una cultura della cittadinanza attiva.

In conclusione, i risultati attesi da tale strategia fanno riferimento alla possibilità di ampliare le reti di socialità e le aree di condivisione attraverso il parco immaginato come elemento di ricucitura dei tessuti urbani esistenti riordinati su nuovi percorsi ciclopeditoni e dei tessuti comunitari da rafforzare con nuovi spazi per attività collegate alla presenza del parco.

In termini esemplificativi si segnalano alcuni dati dimensionali e indicatori quantitativi dell'effetto della proposta:

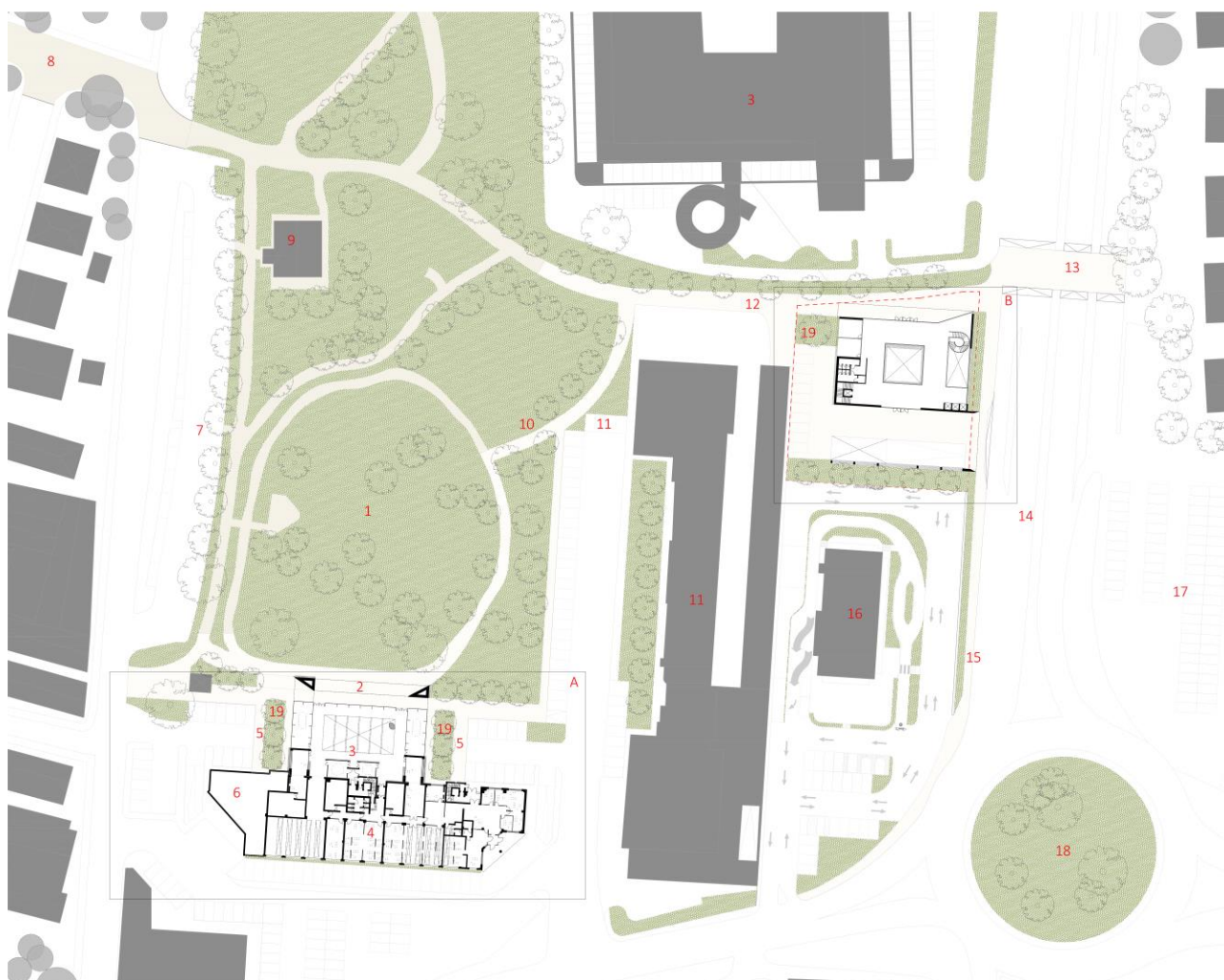
Area di asfalto rimosso: 1000 mq circa (area parcheggi degli uffici comunali + area dei parcheggi + strada di ingresso al parco)

Area di verde aggiunta: 1600 mq circa (area parcheggi degli uffici comunali 150 + area dei parcheggi 600 + strada di ingresso al parco 1000 mq)

Area inagibile con inquinanti: 5000 mq circa (area ex 176)

Area destinata alla sede CRI: 552 mq circa con (area in testata ex 176)

Area destinata a servizi sociali e spazi aperti al parco e al pubblico offerti dai nuovi uffici comunali e dell'Atrio della Comunità 600 mq circa



Per quanto riguarda la qualità della proposta in riferimento all'articolazione e adeguatezza del processo e delle ricadute territoriali attese, comprese quelle oggetto di misurazione in termini di impatto sociale e di outcome:

Si evidenzia la logica integrata tra architettura e spazi aperti e la visione di promozione anche simbolica di nuovi luoghi di condivisione, aggregazione e promozione di messaggi positivi.

Coinvolgendo soggetti come il servizio sociale per le famiglie, in riferimento ai dati misurabili di come la loro realtà con degli spazi aggiunti potrebbe crescere (aumentando il numero di casi che il centro può seguire, in relazione a quelli che sono i mq sfruttati attualmente, ovvero 450 complessivi di cui 200 mq per una sala riunioni).

Per quanto riguarda la qualità della proposta in riferimento all'articolazione e adeguatezza del processo e delle risorse disponibili e della struttura organizzativa e gestionale, rispetto agli obiettivi della proposta:

Il progetto si articolerà seguendo una struttura gestionale che seguirà la STU (Società di Trasformazione Urbana), la quale sarà costituita ad hoc per garantire l'adeguata gestione della proposta e vedrà la partecipazione di privato e pubblico, con i soggetti coinvolti nel processo.

Per quanto riguarda la qualità della proposta in riferimento all'articolazione e adeguatezza del coinvolgimento degli stakeholder e della comunità nel processo complessivo rispetto ad obiettivi della proposta e alla qualità dei partenariati:

Si segnala che il progetto si compone di un doppio livello di coinvolgimento: quello dei vari settori del Comune con la centralità dei servizi sociali e il coinvolgimento della Casa della Famiglia per l'utilizzo futuro degli spazi dell'Atrio della Comunità presso gli uffici comunali, quello della CRI (Croce Rossa Italiana) e delle Associazioni attive nel quartiere e presenti con le loro attività nel parco : Parco Amico - Associazione sportiva Aklama Danza - AVIS Sassuolo.

Si segnala inoltre l'effetto volano del finanziamento che moltiplica il valore dell'impegno dei 700.000,00 € richiesti grazie ai finanziamenti introdotti da una serie di soggetti coinvolti in maniera integrata: la Pubblica Amministrazione, un privato che porta un contributo essenziale per l'attivazione della finanza necessaria al processo e la Croce Rossa Italiana. Tutti questi coinvolgimenti sono oggetto di documentazione di impegno in forma di partenariato pubblico/privato. (Vedi allegati)

ANALISI DEL CONTESTO PARTE 2

Per quanto riguarda le caratteristiche del comune in cui è localizzato l'intervento: (5 punti)

Sassuolo non risulta beneficiario dei contributi pubblici per la riqualificazione/rigenerazione urbana nel periodo 2010-2020.

Il contesto si presenta diviso in due aree differenti collegate dal Parco Amico

La prima denominata ex 176 è quella che fa riferimento al Foglio 31 del Comune di Sassuolo Mapp. 176, all'interno della quale trova sede l'edificio soggetto a demolizione in riferimento a quanto riportato dalle ordinanze.

La seconda è un'area adiacente al Diamante, che fa riferimento al Foglio 31 del Comune di Sassuolo Mapp. 266 e 285 che vedrà l'inserimento di un ampliamento denominato Atrio della Comunità, con l'obiettivo fondamentale di creare nuove relazioni con il Parco Amico e di creare un nuovo ingresso centrale per gli uffici comunali.

La prima area appare degradata, abbandonata e attualmente inagibile, con una superficie impermeabile di mq 5000 di cui 1900 per piano, utilizzati dal volume soggetto a demolizione.

Quest'ultimo si sviluppa a sua volta su 2 piani residenziali (miniappartamenti), 1 piano terra commerciale (sulla circonvallazione) e 1 piano seminterrato destinato ad autorimesse, oggetto di ordinanza di inagibilità. La restante parte dell'area vede la presenza di un'area libera inerbata di mq 400.

A fianco dell'area registriamo la presenza di una viabilità secondaria, che può essere messa a disposizione esclusiva della nuova sede della CRI, con una superficie carrabile di mq 800.

La seconda area adiacente al Diamante vede un largo fascio di parcheggi sovradimensionati rispetto alle esigenze, (oggi occupato da camper e/o grandi mezzi parcheggiati per lungo tempo), che separa il parco Amico dalla nuova sede degli uffici comunali. La sua superficie di asfalto è di 720 mq ed è caratterizzata a sua volta da n.60 parcheggi, un'area pedonale di mq 80. Tale fascio completamente asfalto non presenta aree verdi.

Per quanto concerne le principali relazioni con il contesto, appare immediato evidenziare la presenza della viabilità Via Circonvallazione Nord-Est, Sud-Est, Via Adda e nella parte più interna la presenza del Parco Amico di Sassuolo. Elementi fondamentali all'interno del ragionamento attuato per il Progetto Urbano Strategico della rigenerazione e che favoriscono una maggiore integrazione degli immobili all'interno del tessuto urbano.

Per quanto riguarda le caratteristiche del tessuto urbano di riferimento: (3* Punti)

Il progetto risponde ai requisiti di intervento localizzato in ambiti/tessuti individuati come degradati dal punto di vista fisico, ambientale o socio-culturale, come indicato da lettura supportata da analisi degli strumenti di pianificazione, i quali evidenziano che la proposta fa parte di un'area denominata "Ambito di Riqualificazione e Trasformazione Urbana

MEZZAVIA", come indicato nella scheda **AR.2_I** relative al PSC del Comune di Sassuolo, all'interno della quale si specifica che: "L'ambito si trova in condizioni di evidente criticità complessiva, sia per ragioni funzionali (l'affaccio sulla tangenziale est ne inibirebbe usi residenziali che invece sono presenti), sia per ragioni sociali (la scadente qualità dell'insediamento ha a sua volta innescato un processo di ghettizzazione)." Si specifica inoltre quanto riportato dalle direttive della suddetta scheda ovvero: "L'edificio prospiciente la circonvallazione non è recuperabile attraverso interventi di riuso, e pertanto ne va programmata la demolizione, ripensando completamente il ruolo dell'area nel contesto degli interventi (infrastrutturali e di servizio) che il PSC prevede per la zona urbana. In questa logica appare opportuno prevedere, a fronte di una operazione di trasformazione urbanistica complessiva, una capacità edificatoria adeguata a compensare gli elevati costi connessi. Tale quantità viene ad oggi identificata in 6.500 mq. di SC, di cui 4.500 mq. residenziali e 2.000 mq. non residenziali", sarà opportuno operare in variante urbanistica (attraverso gli strumenti dell'art. 53 o dell'art. 59 della LR 24/2017), ai fini di rendere concreta la strumentazione agli obiettivi del presente progetto.

Per quanto riguarda le caratteristiche del tessuto urbano di riferimento in relazione all'intervento servito dal trasporto pubblico: (Punti 2)

Si segnala le molteplici fermate di autobus nel raggio di 400 m (Linea 5A2) raggiungibili dalle reti ciclabili esistenti con i percorsi che attraversano il Parco Amico.

Per quanto riguarda le caratteristiche in riferimento allo stato dell'Immobile: (Punti 4)

Si segnala che l'immobile risulta non utilizzato da almeno 2 anni come riportato nella documentazione dell'Ordinanza di inagibilità e conseguente sgombero del fabbricato, redatta in data 5/1/2008. (vedi allegato)

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA PARTE 3

Per quanto riguarda la qualificazione edilizia, in relazione ai significativi di elementi valorizzazione degli spazi aperti di pertinenza dell'immobile: (Punti 6*)

La proposta si pone come obiettivo la rigenerazione, l'ampliamento e il collegamento del Parco Amico come già detto nelle descrizioni precedenti, (vedi Parte 1), con gli spazi esterni ai nuovi volumi, i quali svolgono un ruolo centrale nel progetto di rigenerazione ambientale e di valorizzazione del parco.

Per quanto riguarda la qualificazione edilizia, nello specifico in relazione agli elementi di innovazione/sperimentalità nelle soluzioni proposte, con particolare riguardo alla flessibilità e alla adattabilità dell'intervento: (Punti 4*)

Come introdotto nella parte 1, il progetto si articola nel rapporto tra le nuove architetture, la nuova sede della CRI (Croce Rossa Italiana), l'Atrio della Comunità al Diamante e il parco.

L'Atrio della Comunità si articola in base ad una logica di flessibilità d'uso, per cui tutti gli spazi sono offerti ai servizi sociali, casa della famiglia, associazioni e ai fruitori del parco che possono utilizzare in circostanze o in alternanze.

Oltre ad essere il nuovo ingresso degli uffici comunali i luoghi di incontro e interlocuzione tra la Pubblica Amministrazione e i cittadini. (vedi Tav 6)

All'interno dell'edificio degli uffici comunali il progetto prevede anche la realizzazione di uno spazio di comunità che funge da spazio mostre/conferenze. Tale spazio si presta per la considerevole altezza (4.5m), la luce zenitale dei lucernari esistenti e le nuove aperture definiscono uno spazio che si può sfruttare per molteplici usi: laboratori, conferenze, happening, feste e riunioni). (vedi Tav 6 n.11)

Per quanto riguarda la nuova sede della CRI, è utile evidenziare che il volume si presenta come uno spazio polifunzionale pensato appunto come sede della Croce Rossa Italiana, e in quanto tale svolge anche il ruolo di protezione civile, assolvendo queste funzioni grazie alla suddivisione tra la logistica (ambulanze, mezzi di scarico-carico merci e mezzi di grandi dimensioni) con l'accesso della corsia esterna direttamente dalla Circonvallazione Nord-Est (vedi Tav 4 n.9) e le persone, affacciandosi sul parco come spazio flessibile per gli utilizzi di servizio dell'interesse pubblico.

La sede della CRI, si presenta quindi come un volume di base fondamentalmente quadrata che si sviluppa su due livelli fuori terra e di un livello ipogeo.

In chiave distributiva, il piano terra è caratterizzato quindi da un duplice ingresso, uno principale per le persone che affaccia e ingloba il percorso ciclopeditone proveniente dal parco, facente parte dei percorsi di ricucitura della strategia urbana e quello secondario per la logica che garantisce un facile accesso ai veicoli a motore.

Nella parte adiacente all'ingresso secondario vi è collocata una rampa che dà la possibilità ai veicoli di carattere sanitario e al personale, di accedere ad un piano ipogeo. Qui si aprono spazi dedicati specialmente ai servizi della CRI, come per esempio: deposito, spogliatoi ecc. Logicamente tale spazio è accompagnato dai duplici punti di risalita, che collegano piano ipogeo, piano terra e piano primo.

Nel piano terra, si trovano la reception, collocata in prossimità dell'ingresso principale, il volume dedicato ai servizi igienico sanitari, gli uffici e/o ambulatori collocati in prossimità di una delle grandi aperture che proiettano lo sguardo interno verso l'esterno, schermate dal rivestimento a lamelle verticali in ceramica ed infine uno degli elementi chiave del ragionamento architettonico, ovvero la corte interna posizionata al centro del volume.

Al piano primo, si trova subito la prosecuzione della corte, gli uffici/ambulatori collocati lungo il perimetro dell'architettura, garantendo uno spazio interno più libero e offrendo così degli spazi di convivialità che si proiettano verso l'esterno come il grande "occhio" che guarda verso il parco, sottolineando il concetto fondamentale di ricucitura e di rigenerazione urbana attraverso il verde.

Per quanto riguarda l'Atrio della Comunità al Diamante, la struttura è composta da quattro punti di appoggio che stabiliscono la forte relazione del volume con il contesto che lo circonda, carattere garantito dalla presenza del percorso del parco che viene inglobato all'interno di esso, sottolineando così il concetto di ricucitura e evidenziando il ruolo di comunità.

La parte centrale si presenta come un grande vuoto delimitato da vetrate incollate, che garantiscono la massima permeabilità visiva con l'esterno, il tutto rafforzato dalla presenza di un lucernario che illumina l'intero spazio.

Un unico rivestimento accomuna le architetture, prefissa l'obiettivo anche di coinvolgere soggetti, stakeholder della città capaci di sottolineare l'immagine di Sassuolo, *come città delle ceramiche*, mettendo in valore l'identità del luogo, cercando inoltre di promuovere nuove tecnologie e il loro grado di sperimentazione ed originalità.

Per quanto riguarda la qualificazione edilizia, in riferimento all'inserimento di un'opera d'arte integrata: (Punti 2)

Si prevede all'interno dell'area coperta dell'Atrio della Comunità, l'inserimento di un'opera d'arte nel rispettando gli obblighi di inserimento di opere d'arte negli interventi di costruzione o ricostruzione di edifici pubblici, di cui alla legge 29 luglio 1949, n. 717, promuovendo le azioni di rigenerazione sociale e culturale (come riportato e specificato all'interno nelle tavole). (vedi Tav 5 n.10 e Tav 6 n.17)

Per quanto riguarda la qualificazione ambientale, in riferimento all'utilizzo di protocolli di certificazione energetico-ambientali nazionali o internazionali: (Punti 12*)

Il progetto si impegna a rispondere alle caratteristiche NZEB (Nearly Zero-Energy Building) e utilizzerà uno dei protocolli di certificazione energetico-ambientale, nazionali o internazionali, come da specifiche di Bando.

Per quanto riguarda la qualificazione ambientale, in riferimento agli interventi che prevedono significative azioni volte all'adattamento ai cambiamenti climatici, con particolari riferimenti ai sistemi di raccolta, depurazione e riutilizzo delle acque e al contrasto delle isole di calore: (Punti 5*)

Il progetto amplia il parco e i suoi percorsi per un totale di 1000 mq, facendo azioni di desealing, introducendo un significativo dato di alberature e verde con evidenti effetti climatici in contrasto agli effetti delle isole di calore.

Per quanto riguarda l'acqua piovana il progetto prevede l'inserimento di aree denominate vasche di laminazione in forma di parco allagabile, che medierà lo smaltimento delle acque in occasioni delle piogge torrenziali, queste vasche si manterranno attraverso la vegetazione adeguata, con funzione di depurazione e in condizione estiva con l'obiettivo di contrastare il fenomeno delle isole di calore.

Per quanto riguarda la qualificazione ambientale, in riferimento agli interventi che contemplano l'incremento significativo della permeabilità dei suoli: (Punti 5*)

Si segnala un ulteriore grado di rigenerazione dalla proposta, il quale garantisce la forte riqualifica delle aree limitrofe alle nuove architetture, dove si è voluto rimuovere parti sostanziali di superfici impermeabili, trasformandole in superfici permeabili.

Si evidenzia quindi a carattere complessivo, che le aree impermeabili esistenti vedono coprire una superficie di mq 3100 circa e che in relazione alla proposta vedranno una trasformazione delle superfici di 2500 mq circa.

Nello specifico in corrispondenza dell'Atrio della Comunità al Diamante, ci sarà una rimozione di superficie impermeabile pari a 800 mq circa, in corrispondenza dell'area di riordino del sistema dei parcheggi e del ricollocamento degli stalli ci sarà una rimozione di area impermeabile di 420 mq circa ed infine in corrispondenza della nuova sede della CRI, ci sarà una trasformazione di 1500 mq circa. Al netto del sedime dei nuovi percorsi il progetto presenta una consistente azione di incremento delle permeabilità dei suoli.

Per quanto riguarda la qualificazione ambientale, in riferimento agli interventi che prevedono significative azioni di rimozioni di inquinanti e sostanze pericolose, oltre i limiti minimi normativi: (Punti 4*)

In stretta relazione al nuovo volume della sede della CRI, si procederà alla bonifica dell'area che presenta una serie di spazi interrati destinati ai parcheggi, rifiuti, abbandoni. Si prevede quindi una bonifica eccezionale per il ripristino delle condizioni ambientali dell'area.

Per quanto riguarda la qualificazione ambientale, in riferimento all'utilizzo di FER: (Punti 4*)

L'intera proposta si prefigge come obiettivo l'utilizzo di FER (Fonti di Energia Rinnovabili), quindi Impianti termoidraulici, Pompe di Calore per riscaldamento, refrigerazione e produzione ACS (acqua calda sanitaria) Solare Termico - Impianti elettrici, (Fotovoltaico e Fototermoelettrico).

Nello specifico il progetto installerà pannelli fotovoltaici coprendo una superficie maggiore a quanto richiesto dalle normative di legge per una percentuale del 25% in più.

Per quanto riguarda la qualificazione sociale/culturale, in riferimento all'attivazione di servizi aggiuntivi non già insediati nel tessuto urbano di riferimento, funzionali e coerenti con l'analisi di contesto: (Punti 2*)

Si precisa che all'interno dell'ottica della proposta si svolgerà l'azione di concentrazione di attività, quali uffici sociali, culturali, tributari ed infine uffici scolastici.

Nello specifico l'edificio del Diamante che è stato acquisito dalla Pubblica Amministrazione nei mesi scorsi per concentrare gli uffici comunali, e in relazione a questo l'intervento si preoccupa di finanziare non solo l'Atrio della Comunità ma anche il completamento della riorganizzazione degli spazi al piano terra che andranno ad ospitare specificamente i servizi sociali che arriveranno da Piazzale delle Rose, per rendere più efficiente il lavoro in una logica di apertura verso la popolazione e il parco.

Per quanto riguarda la qualificazione sociale/culturale, in relazione al coinvolgimento della comunità (attività in corso alla data di pubblicazione del bando o concluse dopo il 31/12/2018), attraverso processi di partecipazione, coprogrammazione o coprogettazione ai sensi delle norme vigenti: (Punti 6)

Si precisa che il progetto si propone come una operazione di una prima parte dello scenario strategico di rigenerazione proposto da una ricerca dell'Università degli studi di Parma sotto la direzione scientifica del professor Dario Costi.

In particolare, si fa riferimento ai processi di partecipazione, coprogrammazione o coprogettazione ai sensi delle norme vigenti L.R 15/18 sulla partecipazione.

Tale attività ha visto quindi, una serie di incontri svolti in data:

- Temi per un Progetto Urbano Strategico a Sassuolo 14/10/2020
- Ascolto per un Progetto Urbano Strategico a Sassuolo 05/05/2021
- Sassuolo, sperimentazione didattica per un progetto urbano strategico attraverso il centro storico 08/06/2021
- Strategie per un Progetto Urbano Strategico a Sassuolo 09/06/2021
- Sassuolo 2030 – Esperienze didattiche verso un progetto urbano strategico condiviso per una città verde, accessibile e accogliente 15/07/2021



Per quanto riguarda la qualificazione sociale/culturale, in riferimento alle azioni volte ad aumentare le competenze della comunità: (Punti 2*)

Il modello di apertura degli uffici comunali e dei servizi al pubblico da una parte, il modello di comunicazione della CRI, con il nuovo affaccio sul parco e l'ingresso pedonale, si propone come uno strumento di potenziamento del concetto di comunità, creando un contesto fortemente vocato all'aumento delle competenze e alla sensibilizzazione della popolazione sui temi dei servizi pubblici, del volontariato e delle associazioni.

Come indicato nella parte 1, l'attività della CRI e dei servizi sociali con la casa della famiglia nell'Atrio della Comunità sono pensati proprio con l'obiettivo di svolgere un'azione strutturata e continua su questi temi.

FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA, COPERTURA FINANZIARIA E CAPACITA' GESTIONALE PARTE 4

Cronoprogramma:

Il Comune di Sassuolo riporta inoltre il cronoprogramma previsto in riferimento alla proposta.

In termini esaustivi il cronoprogramma sarà composto:

- 30 giugno 2022 predisposizione documentazione per Contratto Rigenerazione Urbana (costituzione STU, approvazione progetto esecutivo)
- 28 febbraio 2023 acquisizione immobili
- 30 maggio 2023 affidamento lavori
- 31 dicembre 2025 fine lavori

Per quanto riguarda la fattibilità, in relazione agli interventi con riferimento agli strumenti urbanistici: (Punti 8)

Si precisa che l'intera proposta sarà comunque oggetto di varianti allo strumento urbanistico, anche se nello specifico l'area della nuova sede della CRI fa parte di un Ambito di Riqualificazione e Trasformazione Urbana. (vedi Parte 2). La variante farà riferimento all'art. 53 o all'art. 59 della LR 24/2017, sarà essenzialmente focalizzata sulle specifiche legate al complesso obiettivo di intervento.

Per la sede dell'Atrio della Comunità al Diamante, trattandosi di un'opera pubblica su un'area pubblica non necessita di alcuna variante urbanistica, appare quindi conforme ai criteri di fattibilità in relazione alla trasformazione urbanistica

Per quanto riguarda la fattibilità, in relazione alla piena proprietà dell'immobile oggetto della proposta: (Punti 10)

Come specificato nelle descrizioni precedenti, la proposta si compone di due nuove architetture, la nuova sede della CRI e l'Atrio della Comunità al Diamante.

La prima è oggetto di acquisizione delle aree e degli immobili in corso e non è di proprietà della Pubblica Amministrazione.

La seconda, trattandosi di un ampliamento di un edificio pubblico di cui si ha la piena proprietà e della su un'area pubblica, è invece in piena proprietà.

Si ritiene quindi che la proposta presenti la piena proprietà dell'intervento per la parte dedicata all'Atrio della Comunità.

Per quanto riguarda la fattibilità, in relazione all'immediata disponibilità dell'immobile alla trasformazione: (Punti 8*)

Come descritto nel punto precedente, la proposta vede l'immediata disponibilità alla trasformazione del nuovo Atrio della Comunità, trattandosi di un ampliamento dell'immobile denominato il Diamante, che risulta in piena proprietà del Comune di Sassuolo.

Nel medesimo modo, la nuova sede della CRI trovandosi in corrispondenza dell'immobile che non risulta in piena proprietà, non risponde ancora al criterio di immediata disponibilità alla trasformazione.

Per quanto riguarda la fattibilità, in riferimento alla quota di cofinanziamento locale: (Punti 5)

Si precisa che la proposta vede comporsi di una quota di cofinanziamento locale pari al 45% trattandosi di un comune con un numero maggiore di 5000 abitanti. Come è possibile verificare nel piano economico, il volano finanziario attuato è in realtà maggiore rispetto al 45% richiesto dal bando.

Esattamente si prevede che a fronte di un investimento pubblico di 700.000,00 €, corrisponde un investimento privato di 5.660.000€

Per quanto riguarda la fattibilità, in riferimento alla garanzia della copertura finanziaria della quota di cofinanziamento: (Punti 4*)

La quota parte del Comune è già prevista nella programmazione triennale delle opere pubbliche e nel bilancio. Una parte di finanziamento privato è impegnato con un patto di collaborazione alla realizzazione dell'intervento.

Per quanto riguarda la gestione, in riferimento alla congruità della spesa e in relazione alla disponibilità del bene: (Punti 4)

Si precisa che tale rapporto è stato calcolato in relazione all'Atrio della Comunità, trattandosi di un ampliamento che trova la sua sede in un'area che fa parte della piena disponibilità del comune da lungo tempo.

Trattandosi quindi di un'area di intervento di piena proprietà al quale si associa un valore pari a 100, si precisa che i punti previsti sono di 4, poiché il dato ottenuto dal calcolo risulta superiore a 1.4 $[(100/700.000)*10000] = 1.42$

Per quanto riguarda la gestione, in riferimento alle attitudini della proposta ad autosostenersi nella gestione, attestata dalla presenza di adeguate documentazioni e supportata da idonei atti: (Punti 5*)

Una Governance interna ed esterna, risulta determinante per il buon ottenimento di un processo come quello della rigenerazione urbana, poiché vede al suo interno diverse azioni di carattere sia fisico che immateriale finalizzate alla riqualifica sociale e ambientale del territorio.

In riferimento alla governance interna, è indispensabile una adeguata cooperazione, processo di condivisione e di collaborazione tra i Servizi Comunali coinvolti all'interno della strategia, toccando aspetti chiave come (rigenerazione ambientale, servizi ai cittadini e promozione di attività di carattere culturale).

Per quanto riguarda la gestione, in relazione al partenariato pubblico-privato e/o altre forme di collaborazione che testimoniano il coinvolgimento, anche economico, di più soggetti nel processo gestionale della proposta: (Punti 6*)

Il progetto prevede in relazione al partenariato pubblico-privato un patto di collaborazione tra il Comune di Sassuolo e la Croce Rossa Italiana, o con un soggetto privato per l'attuazione della proposta. (vedi allegato)

Per quanto riguarda la gestione, in relazione all'adeguata struttura gestionale a supporto della proposta: (Punti 2*)

Gli uffici comunali saranno tutti coinvolti nell'organizzazione e gestione degli spazi e dei servizi aperti alla comunità.

Nel medesimo modo la CRI sarà direttamente coinvolta nella gestione degli spazi e delle attività volte al pubblico, perché destinatari dell'area dove viene realizzata la nuova sede.

Per quanto riguarda la gestione, in relazione alla proposta scaturita da progettazioni che hanno visto il coinvolgimento di professionisti e/o soggetti del terzo settore con età inferiore ai 40 anni (ovvero con almeno il 50% dei componenti con età inferiore ai 40 anni, nel caso di forme associate): (Punti 3)

Il progetto attua uno scenario strategico che coinvolge dottorandi e studenti dell'Università di Parma, con età inferiore ai 40 anni.

In maniera più specifica alla presente proposta lo studio professionale che ha presentato il progetto, ha coinvolto architetti con età inferiore ai 40 anni.

