



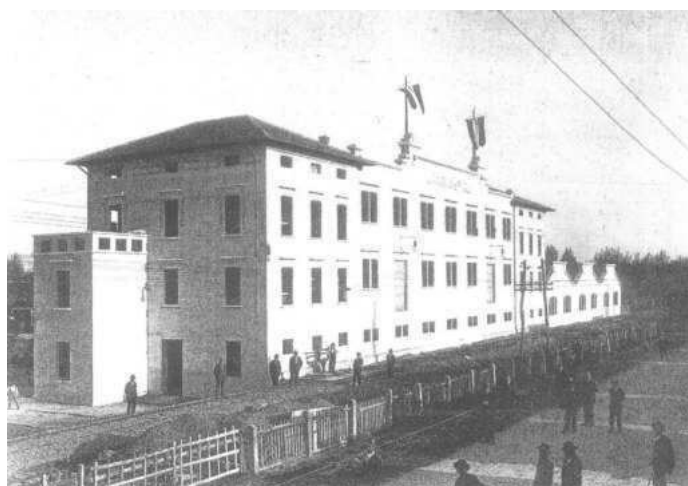
CITTÀ DI CARPI

COMUNE DI CARPI

Sett. A3 - Lavori Pubblici Infrastrutture Patrimonio
Unità Operativa Nuove Opere e
Manutenzione Straordinaria e Bioedilizia

BANDO RIGENERAZIONE URBANA (Delib. Giunta Regionale del 16/04/18 n° 550) AREA FERROVIARIA EX CONSORZIO AGRARIO

PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA (art.23 DL.50/2016 e smi)



CARPI, 12/09/2018

Il Dirigente del Settore A3
Dott. Ing. NORBERTO CARBONI

Il Responsabile di procedimento
Dott. Ing. ANTONIO MORINI

Il Progettista
Dott. Arch. SARA GHERARDI

Gruppo di lavoro: MAGNANI ANTONELLA - MALVEZZI PAOLO - PALLADINO ATTILIO - PALTRINIERI ALFONSO - ROVATTI MARCO

Tavola

Titolo

01

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Scala

1:200

Disegnatore

File

1) ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

PREMESSA

L'area della stazione ferroviaria, scelta per il progetto di riqualificazione urbana, risulta collocata in una posizione strategica per la città ed in particolare per il centro storico costituendo un nodo essenziale per operare una connessione con il tessuto edilizio esistente.

Area che, per il pluri-decennale stato di abbandono, viene immaginata come periferica anche se in realtà dista solo poche centinaia di metri dal centro storico e può ben porsi in relazione con le aree oggetto di trasformazione edilizia attuate nell'ultimo decennio.

Procedere alla riqualificazione della parte Nord dell'area, contestualmente all'avvio delle procedure di approvazione del PUA di iniziativa pubblica della parte collocata a Sud, potrebbe costituire il "volano" per la riqualificazione complessiva dell'intera zona e restituire alla città un nuovo luogo da vivere non più visto come "separato" dal resto della città.

Da tale quadro si evince che l'intervento di riqualificazione e rigenerazione assume un valore essenziale in relazione alle azioni avviate dai privati e previste dallo strumento di pianificazione urbanistica vigente.



L'intervento di riqualificazione dovrebbe quindi costituire un'occasione per rivedere questo spazio urbano ed il fabbricato esistente, l'ex Consorzio Agrario, assegnando all'area il ruolo di interscambio con la città, attraverso la valorizzazione del verde esistente, il miglioramento delle connessioni e l'attraversamento della rete ferroviaria, il recupero dell'edificio agrario destinandolo a residenza, spazi e servizi collettivi e la collocazione di un parcheggio pubblico a servizio anche del centro storico.

L'Amministrazione Comunale in più occasioni, a partire con l'approvazione del PRG generale vigente, ha manifestato la centralità della riqualificazione dell'area ferroviaria, dal primo PRU Ferrovia approvato nel 2005, ma non attuato, all'individuazione degli Ambiti di Rigenerazione

inseriti con il Piano della Ricostruzione, alla variante specifica minore che ha permesso di stralciare la zona a Sud a avviare l'attuazione con strumenti attuativi da parte dei privati.

Il Bando regionale per la rigenerazione urbana rilancia la questione per la riqualificazione dell'area ferroviaria, si colloca inoltre in modo coerente con la strumentazione urbanistica vigente e pone le basi per una trasformazione e recupero di un settore della città in grado di incidere su molteplici aspetti quali la ricomposizione urbana, la mobilità, recupero di volumi esistenti ecc.

L'AMBITO DI RIGENERAZIONE

L'area e la sede dell'ex Consorzio agrario che sono coinvolte nel progetto di rigenerazione urbana si trovano nella parte est della Città di Carpi, a ridosso dell'infrastruttura ferroviaria che si pone sul lato Ovest; quindi costituisce una sorta di cerniera che vede la parte costruita e delimitata dalla ferrovia sul lato Ovest e la parte Est caratterizzata dalla presenza di ambiti di trasformazione non attuati che dovranno interagire ed essere pensati con il futuro Parco lama.

La presenza della barriera fisica costituita dall'asse ferroviario che taglia trasversalmente l'intero territorio carpigiano, limita fortemente le relazioni tra le due parti della città e genera pertanto degli ambiti complessi che vede contrapposti e allo stesso tempo coesistono parti della città diversi per morfologia e organizzazione, il Centro Storico ad Ovest e area di nuova espansione nella parte Est.



Pertanto la pianificazione comunale, in coerenza con la disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio di cui alla L.R. n. 24 del 21/12/2017, ed i dettati dal Bando regionale rigenerazione urbana, promuove per tale area una serie di interventi tesi alla riqualificazione del tessuto esistente, in particolare:

Capo IV° Città da riqualificare

Art.50 Campo di applicazione della Città da riqualificare (var. 167/2017)

50.01 *La Città da riqualificare comprende gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (aree degradate e/o da valorizzare dal punto di vista urbanistico sulle quali attivare politiche di rifunzionalizzazione e di ridisegno dei tessuti e ambientale assoggettabili anche alle disposizioni di cui alla L. R. 19/98).*

50.02 *Per la Città da riqualificare il PRG sviluppa una strategia essenzialmente di riqualificazione urbanistica, con interventi relativi al recupero, all'ampliamento e alla sostituzione del patrimonio edilizio esistente.*

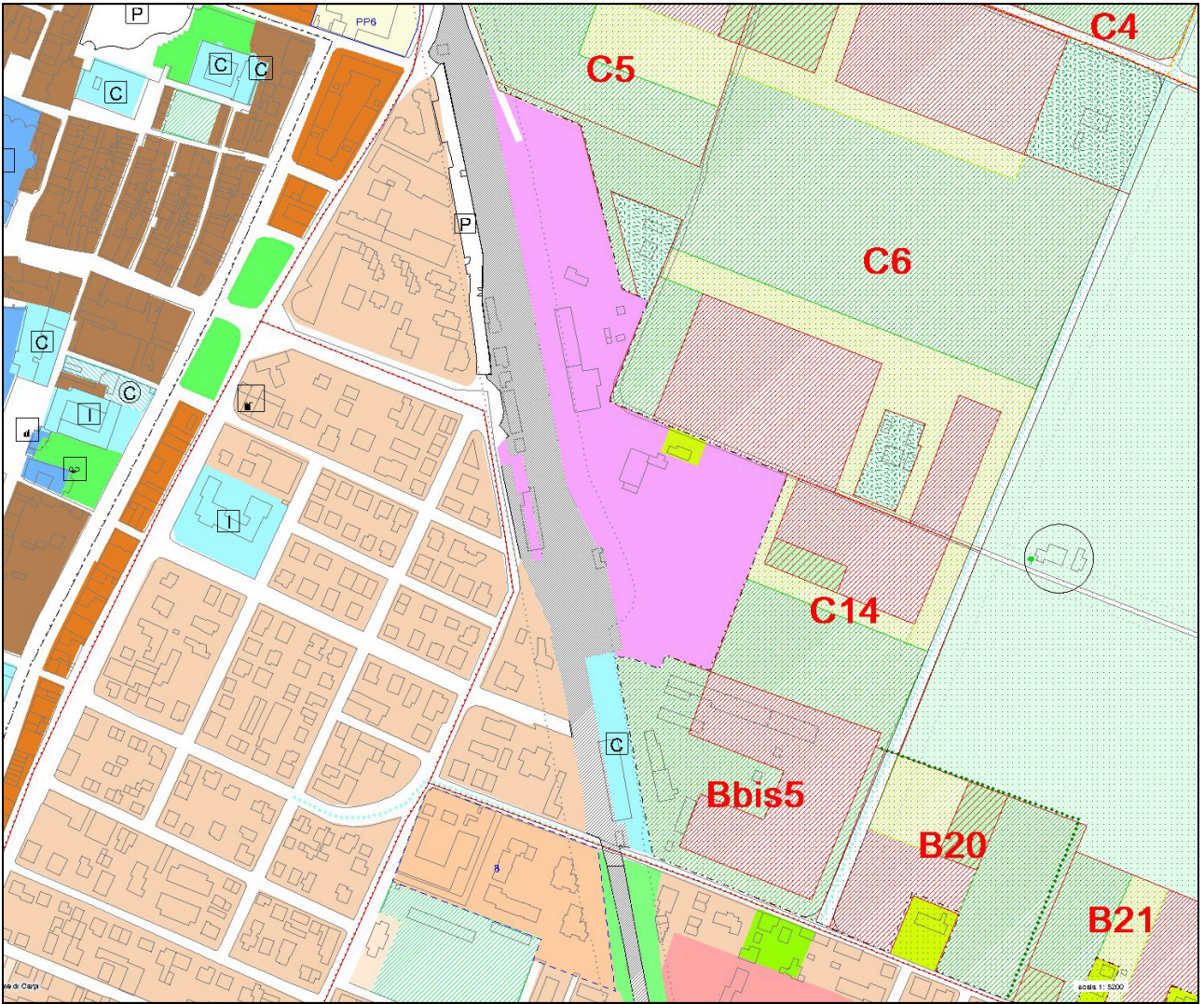
50.03 *Al di fuori del perimetro delle unità minime di intervento, se non espressamente opzionato, vale il regime normativo ordinario della città consolidata secondo quanto indicato nel comma precedente.*

Art.51 Ambiti di rigenerazione urbana (Deliberazione del C. C. n. 136/2014)

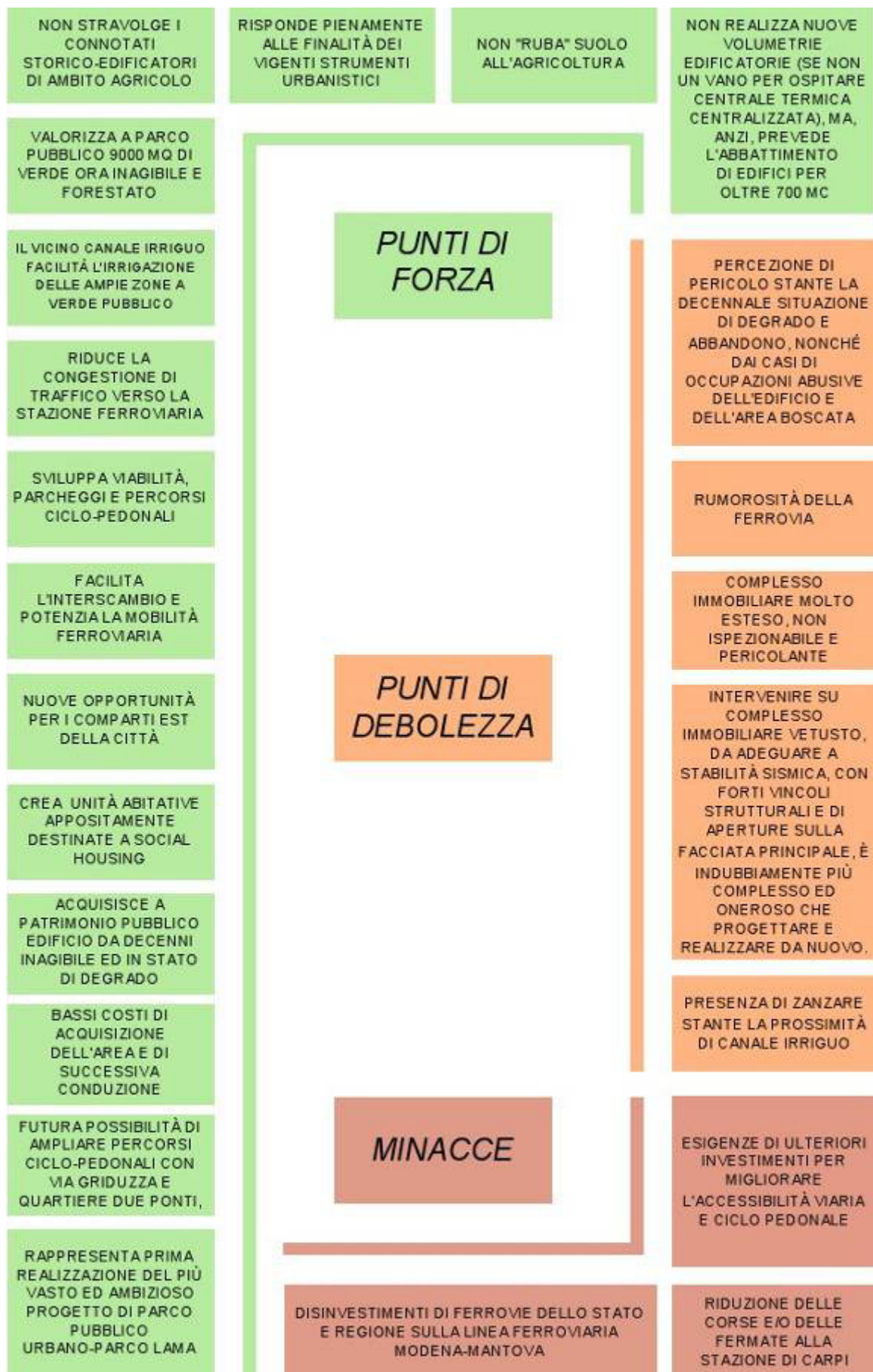
51.01 *In applicazione degli obiettivi della LR 16/2012 e s.m., la pianificazione promuove:*

- *l'innalzamento del livello di sicurezza sismica e la riduzione della vulnerabilità urbana,*
- *il miglioramento del rendimento energetico degli edifici, nell'ambito degli interventi di riparazione, ripristino con miglioramento sismico e di ricostruzione, ai sensi del comma 6 dell'art. 3 della LR 16/2012,*
- *l'innalzamento della qualità urbana, intervenendo sia sulle aree pubbliche che sulle aree private, attraverso:*
 - *la creazione di nuovi spazi per la città pubblica,*
 - *elevate caratteristiche di qualità urbana ed edilizia,*
 - *l'alleggerimento della congestione dei tessuti urbani esistenti, la razionalizzazione del sistema degli accessi e la riorganizzazione delle aree di parcheggio,*
 - *il miglioramento della qualità ambientale,*
 - *il potenziamento delle dotazioni di verde condominiale con miglioramento delle condizioni di fruizione, di socializzazione e gioco dei bambini in sicurezza.*

...omissis..



Il progetto di rigenerazione si caratterizza quindi per i seguenti principali punti di forza e debolezza:



2) PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

Allorché l'estensione storica della Città ha "consumato" i suoli più facilmente disponibili e dotati delle migliori qualità abitative, l'evoluzione urbanistica deve ora prestare particolare attenzione alle mutate sensibilità e ai segnali che pervengono dal territorio, capaci di offrire nuove opportunità di sviluppo.

Come documentato anche dalla recente indagine sull'attività sportiva e ricreativa a Carpi, gli attuali bisogni e aspettative dei cittadini circa gli interventi del settore pubblico locale sono soprattutto indirizzati ad accrescere servizi e libera accessibilità del territorio.

L'Amministrazione comunale, conferma il pieno interesse a sviluppare progetti urbanistici strategici e sinergici.

In particolare come l'intervento denominato "Parco Lama", da svilupparsi in modo graduale, che interessa l'intero comparto delimitato:

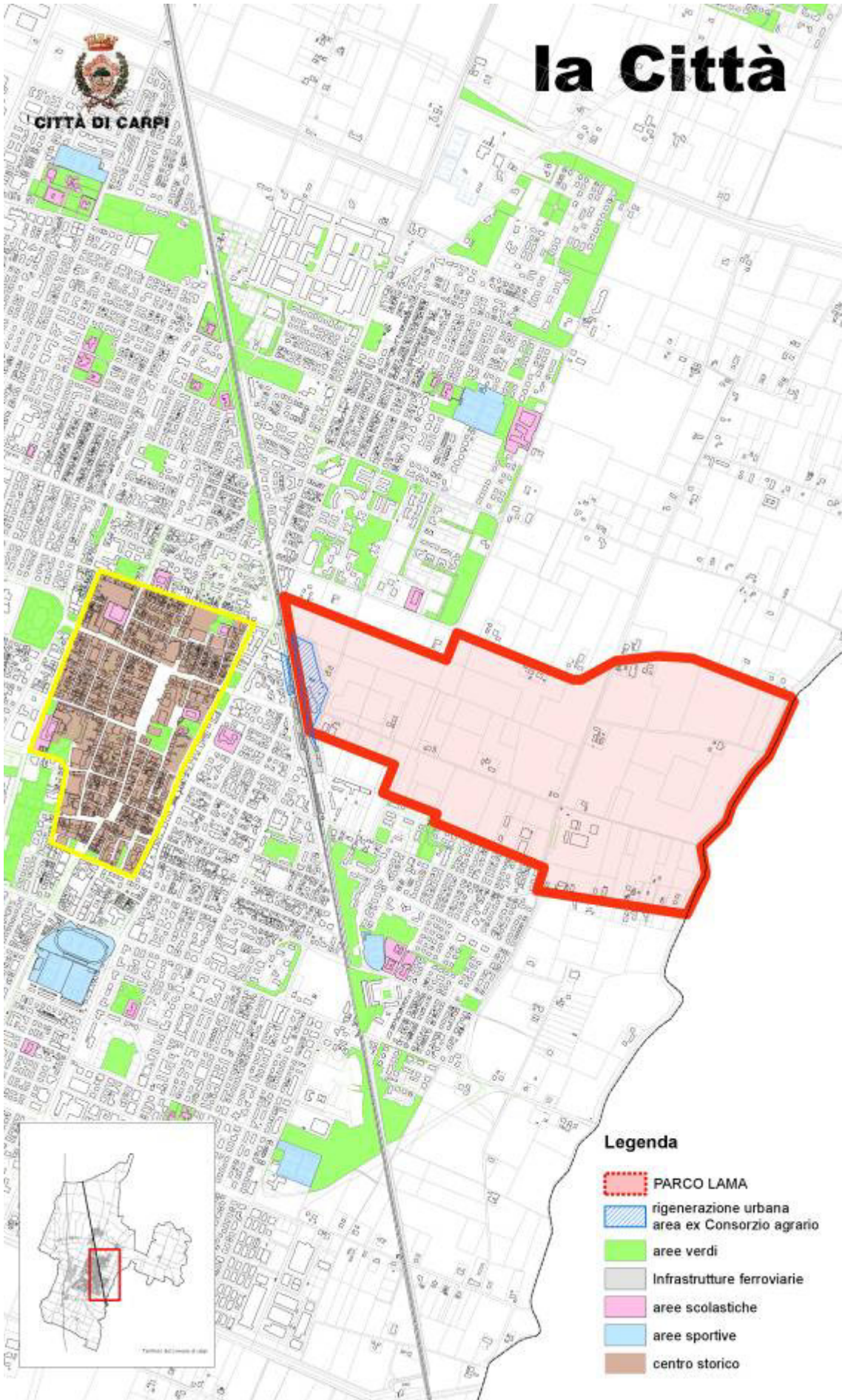
- ad ovest dalla ferrovia;
- ad est dall'argine del cavo Lama;
- a nord da via 3 Ponti;
- a sud da via 2 ponti.

Si tratta di una superficie di ben 1.241.000 mq (calcolo approssimativo da fonte SIT), da destinare, in prevalenza, a Parco Agricolo Urbano.

Scelta di politica urbanistica ed ambientale condivisa ed oggetto di costante confronto, anche con il Comitato di cittadini promotori, dai media locali e nelle presentazioni pubbliche.

L'area, oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana, è interamente contenuta nel perimetro di detto Parco Agricolo Urbano -Parco Lama, delimitandone buona parte il confine occidentale, e rappresentandone elemento fondamentale e qualificante.

Il Comune di Carpi ha già affidato, lo scorso mese di luglio, al prestigioso Studio SG Plus Ghiretti & Partners s.r.l. di Parma, l'incarico di condurre il processo partecipativo per raccogliere idee e stimoli per delineare al meglio le caratteristiche dell'intero "Parco Lama".



la Città


CITTA' DI CARPI

Legenda

-  PARCO LAMA
-  rigenerazione urbana area ex Consorzio agrario
-  aree verdi
-  Infrastrutture ferroviarie
-  aree scolastiche
-  aree sportive
-  centro storico



Percorso di condivisione con la cittadinanza che potrà indubbiamente assicurare ulteriore valore e opportunità alla miglior progettazione del Parco ad al successo della rigenerazione urbana dell'ex Consorzio Agrario.

Protagonismo responsabile della Città, assolutamente fondamentale per l'effettiva sostenibilità ambientale, cura e conduzione di beni e patrimoni pubblici ed ambientali di tali rilevanze.

Grazie all'attuale trattativa instaurata con la società proprietaria, SMIA s.r.l. di Roma, l'area e gli edifici dell'ex Consorzio Agrario possono essere interamente e tempestivamente acquisiti al patrimonio pubblico del Comune di Carpi a prezzo particolarmente conveniente.

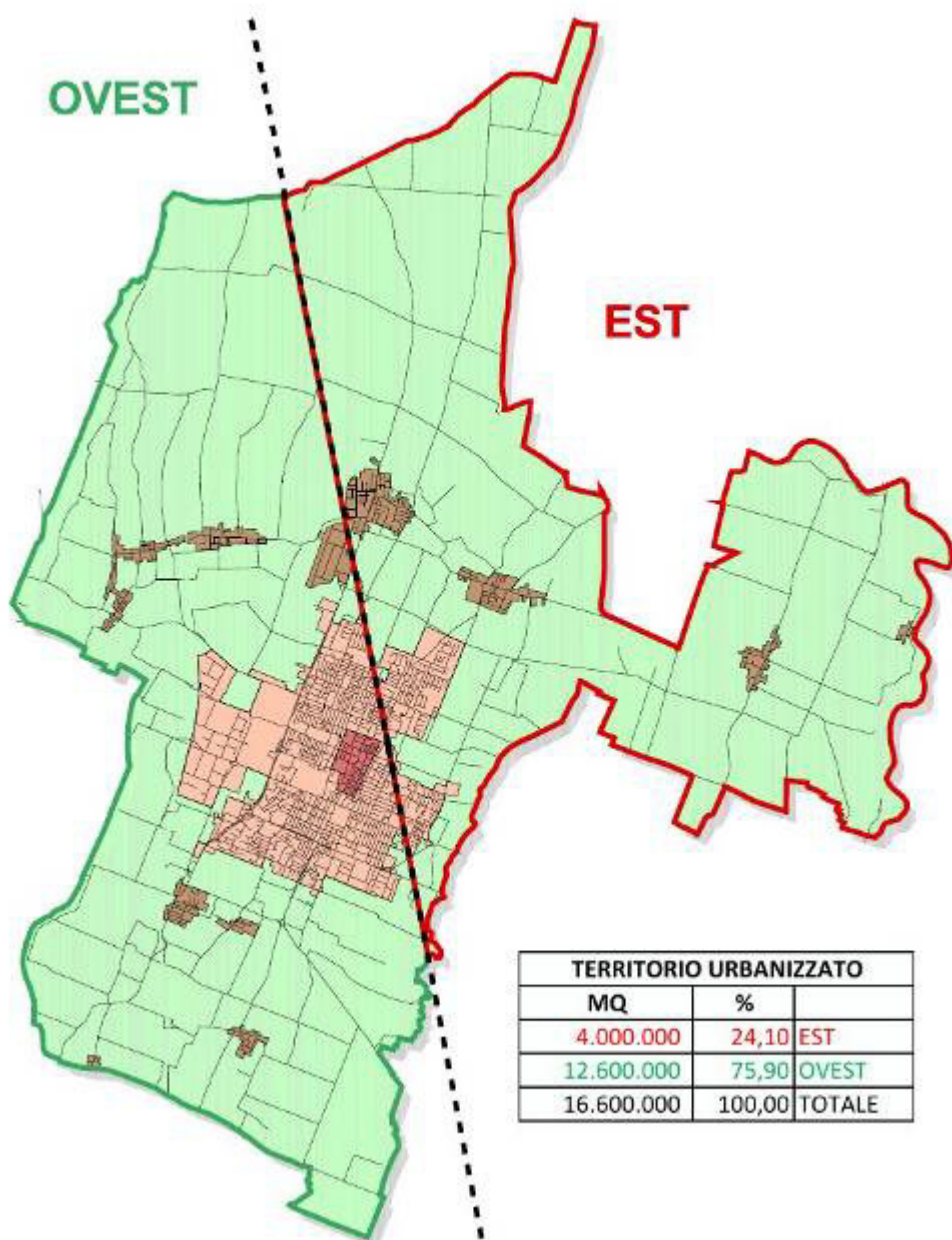
Ciò premesso, con l'intervento di rigenerazione urbana si intende dare risposta ai seguenti principali bisogni:

1. limitare il vincolo infrastrutturale che vede l'asse ferroviario quale vera e propria cesoia, che interferisce pesantemente sull'equilibrato uso dei suoli e sullo sviluppo della Città;
2. recuperare a finalità pubbliche l'area e il complesso architettonico degli anni '30, simbolo dell'evoluzione agricola ed economica della Città, che versa in decennale stato di abbandono e degrado;
3. migliorare immagine e percezione dei luoghi per chi transita o accede a Carpi dalla linea ferroviaria;
4. decongestionare e ridurre il traffico veicolare, in particolare verso le direttrici nord sud, sulle quali si concentrano buona parte degli spostamenti sul nostro territorio;
5. accrescere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica nelle immediate vicinanze del vitale centro storico cittadino;
6. promuovere nuove fruizioni ad est della stazione ferroviaria, soprattutto di valenza pubblica, ricreativa, sportiva e di tempo libero;
7. accrescere i servizi, il benessere sociale e la vitalità del contesto urbano di riferimento e dell'intera Città;

Al fine di salvaguardare e valorizzazione i caratteri storico-ambientali del territorio agricolo, prevedendo nuova vita, pubblica fruizione, stimolo e qualificato rilancio di importanti aree del territorio, si delineano i seguenti obiettivi strategici:

1) Assicurare piena coerenza della rigenerazione con gli indirizzi di programmazione urbanistica in essere:

- mantenendo i vincoli di destinazione e rispetto dell'asse ferroviario, offrire maggiori opportunità, accessibilità e riqualificazione dell'intero comparto urbanistico est della Città;
- limitare il forte vincolo strutturale dato dall'asse ferroviario, riequilibrando interessi urbanistici e di evoluzione della Città;
- ripensare l'attuale occupazione della Città che, ad est dell'asse ferroviario, si estende solo per il 24,1%, senza particolari investimenti infrastrutturali e fruibilità pubbliche.



2) Permettere l'accesso al nodo ferroviario di Carpi sia dal lato est che dal lato ovest dell'asse rotabile

- mutuando le positive esperienze di Modena e Bologna, si è fermamente convinti che il prolungamento del sottopasso ferroviario porti indubbi benefici alla viabilità, ai tempi e modi di accesso ai servizi ferroviari, nonché a decongestionare e "riequilibrare" la Città.

3) Rigenerare l'area dell'ex Consorzio Agrario quale primo fondamentale tassello del "Parco Lama":

- sviluppando in modo coordinato il processo partecipativo per l'intero ed ambizioso Parco Pubblico Urbano (1.241.000 mq.);
- caratterizzando l'intervento di rigenerazione urbana per attenzione e qualità ambientali ;

4) Recuperare a qualificate nuove esperienze di Social Housing buona parte dell'immobile ex Consorzio Agrario:

- grazie ad importante sinergica collaborazione con ACER Azienda Casa della Regione Emilia Romagna è possibile consolidare e recuperare l'intero immobile dell'ex Consorzio (avente superficie complessiva lorda di ben 3.585 mq.), al fine di realizzarvi in prevalenza nuovi insediamenti residenziali pubblici (su superficie lorda di circa 2.630 mq.);



5) Assicurare nuova vita, servizi ed opportunità all'intera area dell'ex Consorzio Agrario, mantenendo valori testimoniali di un passato agricolo/produttivo ora concluso:

- assegnando nuove fruibilità pubbliche ad area di ben 15.350 m.q.
- migliorando immagine e percezione della Città di Carpi;
- restituendo dignità e qualità ad un fronte di oltre 300 ml subito a fronte della Stazione FF.SS.;
- favorire l'insediamento di futuri servizi, quali bar/ristorazione, palestra, che possono garantire vitalità e presenze medie giornaliere di almeno 500 persone;

6) canalizzare investimenti e collaborazioni che rilancino qualità ed opportunità per la Città grazie a sinergie da condividersi quantomeno tra:

- Regione Emilia Romagna;
- Comune di Carpi;
- Rete Ferroviaria Italiana,
- Azienda Casa Emilia Romagna;
- società SMIA S.p.A.;

7) decongestionare il traffico urbano, soprattutto pendolare, rivitalizzando il trasporto pubblico su ferro, potenziando accessibilità e fruizione del locale nodo ferroviario:

- limitando barriere architettoniche e tecnologiche;
- accrescendo il numero dei passeggeri medi giornalieri al nodo ferroviario di Carpi;
- ponendo in essere nuove connessioni ciclo-pedonali;
- realizzare intervento sulla viabilità sulle frazioni (che coinvolge Migliarina, Budrione e Fossoli), di cui al progetto già candidato al Fondo Sviluppo e Coesione infrastrutture 2014-2020 (Asse tematico E: Altri interventi): Realizzazione di ciclovie di interesse regionale per promuovere la mobilità sostenibile in ambito urbano;
- favorendo l'interscambio treno/auto/bici/pedonalità/bus:

	situazione attuale	a progetto realizzato
parcheggi delimitati nelle immediate vicinanze	100	237
parcheggi riservati a portatori handicap	3	7
postazioni riservate ai taxi	4	8
vie che danno accesso al nodo ferroviario	3	4
posteggi bici protetti	1	2
piste ciclabili che danno accesso al nodo ferroviario	0	1
marciapiedi che danno accesso al nodo ferroviario	8	10

8) ottenere costi pubblici di governance, dell'intero Progetto di rigenerazione, certamente ben sostenibili:

- limitati cioè ai soli costi di manutenzione e di utenze per pubblica illuminazione, strade, parcheggi ed aree verdi. Costi in buona parte compensati dalle entrate per la massa a disposizione di appartamenti ERS, nonché dalla futura possibilità di adibire a servizi commerciali, bar/ristoraz./palestra spazi consolidati al piano terreno dell'immobile ex Consorzio Agrario.

3) INTERVENTI ED AZIONI

Ciò premesso, per dare risposta ai bisogni ed il raggiungimento degli obiettivi strategici sopra evidenziati, dovranno essere messi in campo le seguenti azioni:

1. acquisire a patrimonio pubblico comunale intera area costituente ex Consorzio Agrario (circa 15.350 m.q.);
2. acquisire al patrimonio pubblico comunale e destinare a finalità di Social Housing con attività residenziali Edilizia Residenziale Sociale, grazie a collaborazione con ACER, buona parte dell'edificio ex Consorzio Agrario (cioè per 2.630 mq di superficie residenziale lorda, corrispondente a superficie netta di circa 1.269 mq. per alloggi);
3. acquisire dalla Regione Emilia Romagna, a seguito di manifestazioni di interesse recentemente formalizzate:
 - area (mappale 1234 con superficie di 2360 m.q.) da destinare definitivamente a strada comunale (via Generale Carlo Alberto Dalla Chiesa), e parcheggi (circa 100), nonché;
 - edificio (foglio 123 mappale 34 sub 1 con superficie di 156 mq.) nel lato ovest, subito a nord della stazione ferroviaria da destinare a deposito cicli protetti per gli utilizzatori di mezzi ferroviari;
4. realizzare percorso partecipativo sull'intero nuovo parco agricolo urbano, denominato "Parco Lama";
5. consolidare e riadattare, in collaborazione con ACER, tutta la parte di edificio ex Consorzio Agrario che si sviluppa su più piani per ospitandovi esperienze di Social Housing (circa n. 17 nuovi alloggi ERS con capacità insediativa di circa 59 persone);

6. consolidare e recuperare, sempre a cura di ACER anche i locali con capriate posti a sud dell'immobile, al fine di potervi ospitare sbocco del sottopasso ferroviario e, con successivo stralcio di lavori e interventi impiantistici, servizi bar/ristorazione/rivendita/palestra (approntare da subito lo sbocco e funzionalità del sottopasso, rimandando a successivo stralcio i lavori per anche i definitivi interventi edilizi e impiantistici per meglio facilitare gestioni di servizi terziari e/o commerciali);
7. lavori di demolizione, prolungamento sottopasso ferroviario, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, area verde, barriera acustico/delimitativa, reti tecnologiche, permettendo di raggiungere la Stazione FF.SS. anche da est dell'asse ferroviario, creando 9.000 mq. di verde pubblico e 137 nuovi parcheggi
8. spese tecniche progettazione prolungamento sottopasso e reti, sicurezza, direzione lavori ecc...

Di richiedere i seguenti finanziamenti a valere sul Bando di rigenerazione urbana di che trattasi:

-euro **840.934,58** nell'ambito delle risorse FSR (Fondo Sviluppo e Coesione Infrastrutture 2014-2020), per acquisto aree e lavori di demolizioni, viabilità, sottopasso ferroviario, verde pubblico, barriera acustico/delimitativa, reti, spese tecniche ecc..., aventi una spesa complessiva di euro 2.349.400;

- euro **659.065,42**, sempre nell'ambito delle risorse FSR, per il consolidamento e recupero volumetrie sud (che si sviluppano solo al piano terreno con coperture a capriate), a fronte di una spesa complessiva prevista di euro 1.449.900, che sarà curata da ACER, nell'ambito di cantiere funzionale e unitario sull'intero immobile ex Consorzio Agrario;

- euro **1.000.000,00** nell'ambito delle risorse CDP (Cassa Depositi e Prestiti), per l'acquisto, il consolidamento e recupero di tutta la restante parte dell'immobile ex Consorzio Agrario realizzandovi Social Housing, a fronte di una spesa complessiva di euro 4.498.741,70 (della quale euro 3.098.741,70 con intervento diretto di ACER- Azienda Casa Emilia Romagna).

E' pertanto indispensabile definire rapporto di collaborazione, in detti termini, con ACER nel rispetto ed in attuazione degli indirizzi di cui al Bando regionale di rigenerazione urbana.

E' inoltre auspicabile, stante la disponibilità di ulteriori risorse, sviluppare un successivo stralcio di lavori al fine di poter quantomeno:

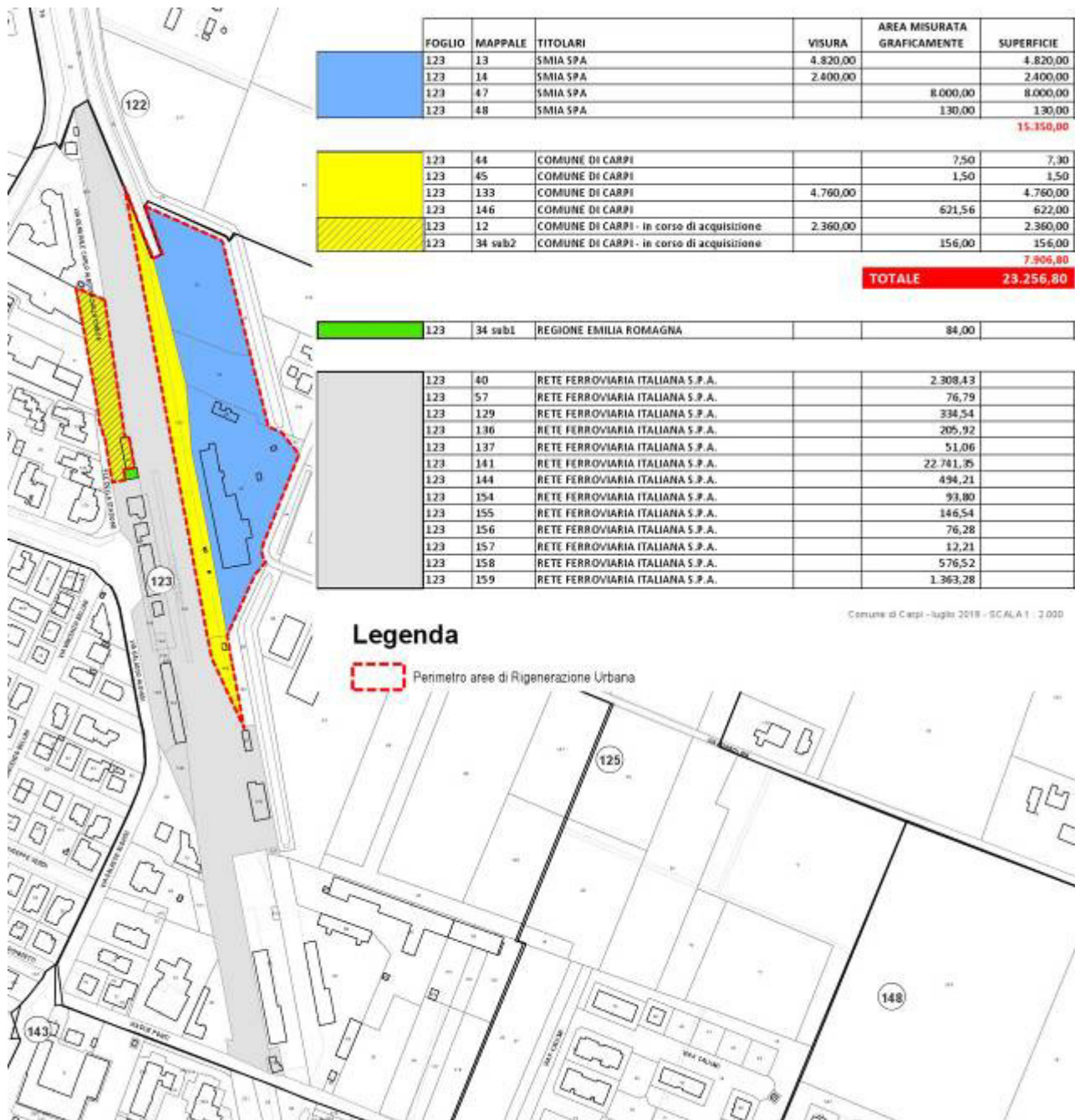
- completare sistemazioni edilizie, impiantistiche, ecc... per proporre, ai possibili terzi gestori, i locali già predisposti ed attrezzati a dette finalità di bar/ristorazione/rivendite/palestra;
- potenziare la dotazione di parcheggi;

- creare il collegamento ciclo-pedonale con il quartiere Due Ponti;
- realizzare pista ciclabile su via Corbolani;
- qualificare ulteriormente l'area oggetto di qualificazione, accrescere dotazioni tecnologiche, copertura parcheggi con impianti fotovoltaici, installazioni artistiche, ecc...

4) FATTIBILITA' E GOVERNANCE

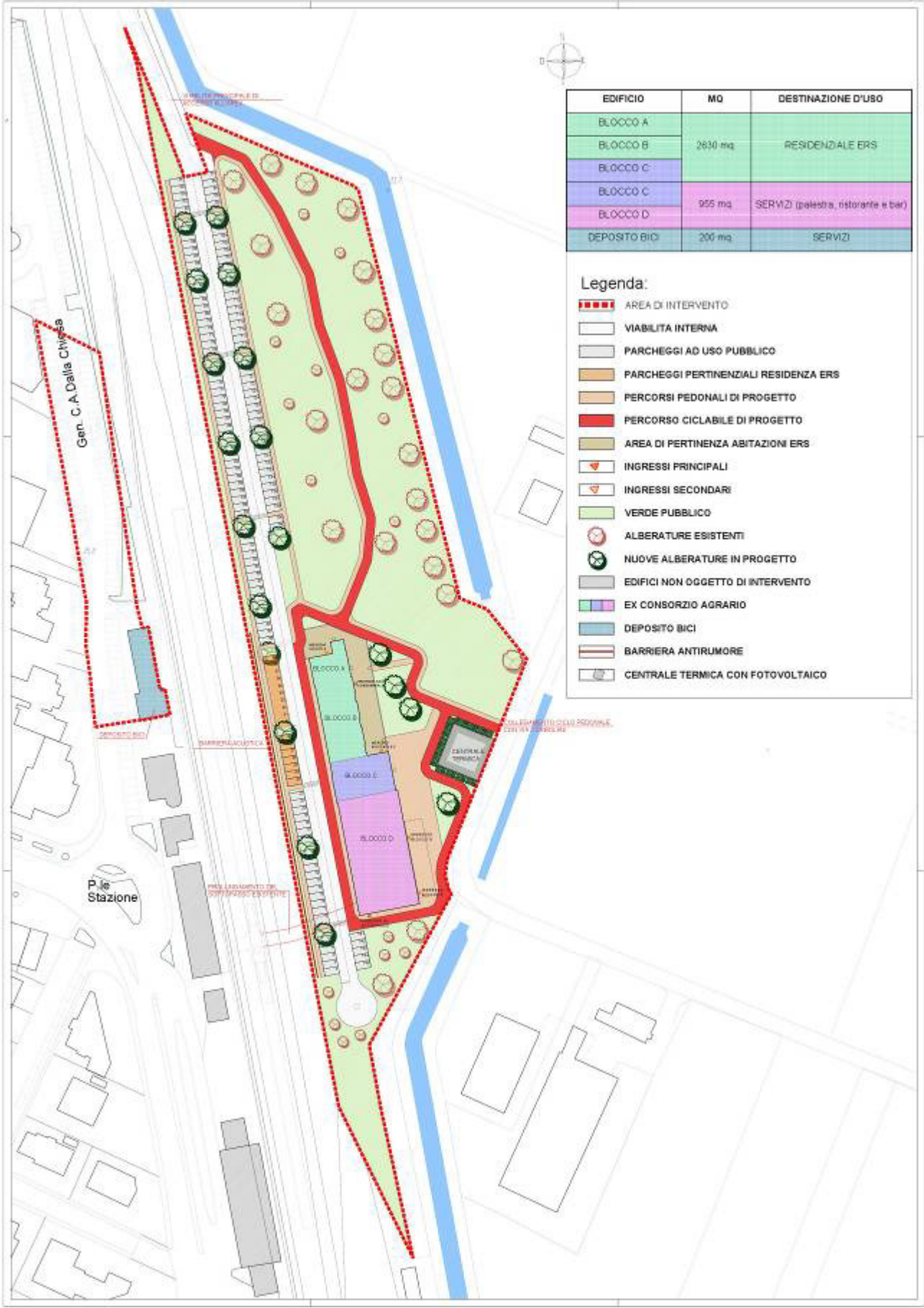
La società SMIA S.p.A., proprietaria dell'intero cespite dell'ex Consorzio Agrario, ha confermato di voler addivenire alla tempestiva cessione, riconoscendo il prevalente interesse pubblico e sociale, rispetto ad una mera valorizzazione economica di mercato.

Il Comune di Carpi potrà così (grazie ai mappali n. 12 e n. 34 sub 1, già in fase di acquisizione dalla della Regione E.R., nonché ai mappali n. 133 e n. 146 già comunali), divenire proprietario, a costi davvero contenuti, dell'intera area oggetto del Progetto di Rigenerazione.



L'interesse di ACER a realizzare il consolidamento e recupero dell'intero complesso edilizio dell'ex Consorzio Agrario, ricavandovi circa, n. 17 appartamenti in di circa 2.630 mq. di superficie lorda da destinare a Social Housing, (corrispondente a circa 1.269 mq. di superficie netta calpestabile per soli appartamenti), nonché il recupero di locali per ospitarvi lo sbocco del sottopasso e attività ricreativo/commerciali per circa 875 mq. netta, garantisce ulteriore qualità, fattibilità, economicità e funzionalità dell'intervento.

La presenza di tipologie abitative (con capacità insediativa di circa 59 residenti), i percorsi ciclo-pedonali, così come la presenza dei predetti esercizi commerciali, assicurano comunque presidio e vitalità dell'area oggetto di rigenerazione, h 24, scongiurando percezioni di abbandono delle ampie aree verdi e parcheggi, soprattutto nelle ore notturne.



EDIFICIO	MQ	DESTINAZIONE D'USO
BLOCCO A	2630 mq	RESIDENZIALE ERS
BLOCCO B		
BLOCCO C		
BLOCCO C	955 mq	SERVIZI (palestra, ristorante e bar)
BLOCCO D		
DEPOSITO BICI	200 mq	SERVIZI

Legenda:

- AREA DI INTERVENTO
- VIABILITA INTERNA
- PARCHEGGI AD USO PUBBLICO
- PARCHEGGI PERTINENZIALI RESIDENZA ERS
- PERCORSI PEDONALI DI PROGETTO
- PERCORSO CICLABILE DI PROGETTO
- AREA DI PERTINENZA ABITAZIONI ERS
- INGRESSI PRINCIPALI
- INGRESSI SECONDARI
- VERDE PUBBLICO
- ALBERATURE ESISTENTI
- NUOVE ALBERATURE IN PROGETTO
- EDIFICI NON OGGETTO DI INTERVENTO
- EX CONSORZIO AGRARIO
- DEPOSITO BICI
- BARRIERA ANTIRUMORE
- CENTRALE TERMICA CON FOTOVOLTAICO

Gen. C.A. Dalla Chiesa

P.le Stazione

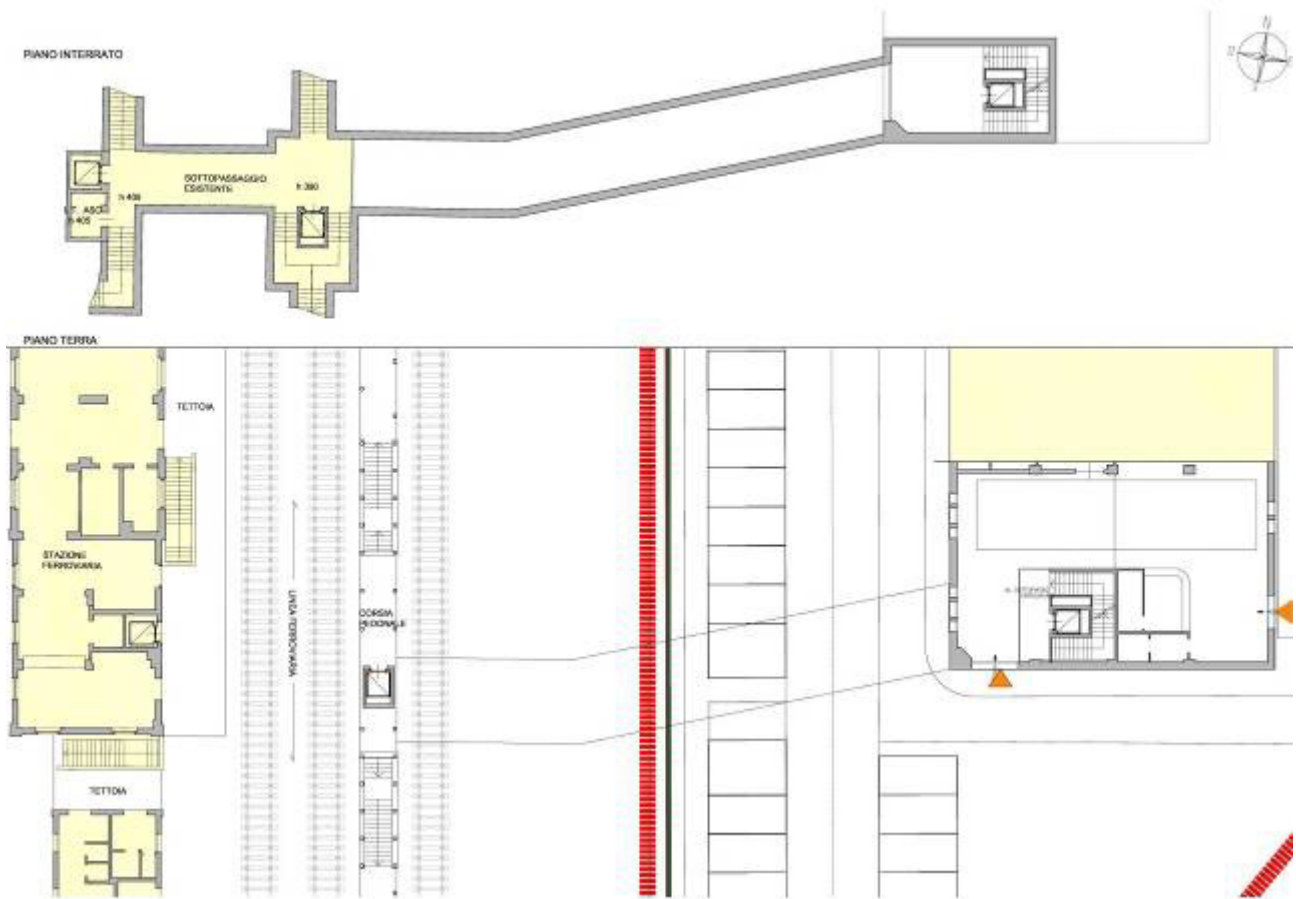
COLLEGAMENTO CICLO PEDONALE
CON LA STAZIONE

BARRIERA ANTIRUMORE

PRELAVORO DI
SOPRASSOGLIO ESISTENTE

COLLEGAMENTO CICLO PEDONALE
CON LA STAZIONE

Incorporare all'interno del perimetro dell'edificio anche lo sbocco del prolungamento del sottopasso ferroviario permette, con facilità, di limitare l'accesso a Stazione e binari in orari notturni, nei quali non vi sono treni passeggeri, così come la massima vicinanza ed accessibilità agli esercizi commerciali, biglietterie elettroniche, informazioni, tutela e qualità del contesto.



Le condizioni di governance vedono pertanto:

ENTRATE

- fitti attivi per le unità abitative destinate a Social Housing, da condividersi con ACER;
- locazioni commerciali per l'affidamento in gestione degli spazi all'interno dei locali con capriate a sud, disponibili per possibili attività quali bar/pizzeria/ristorazione/palestra.

Spazi comunque che potranno essere meglio predisposti a dette funzioni a seguito di successivo stralcio di lavori.

SPESE

- per ordinaria manutenzione e utenze della pubblica illuminazione di viabilità, aree verdi e parcheggi;
- per manutenzioni straordinarie dell'immobile in collaborazione con ACER;

Tutto ciò premesso si ritiene che l'intervento di Rigenerazione sia indubbiamente di chiara e concreta fattibilità, di qualità, in grado di dare risposta a bisogni diffusi di una pluralità di beneficiari, e con limitati costi realizzativi, in relazione agli importanti obiettivi sopra elencati.

Altro punti di particolare rilevanza sono i costi di ordinaria conduzione davvero limitatissimi post Rigenerazione e indubbiamente anche la governance.

Escludendo infatti le manutenzioni straordinarie dell'immobile, che in prevalenza è destinato a social housing in collaborazione con ACER, in Comune di Carpi dovrà sostenere solamente i predetti costi di manutenzione ordinarie e utenze.

Costi ordinari limitati e che potranno quindi essere ulteriormente ben mitigati dalle entrate da locazioni e fitti attivi.