

Castelfranco Emilia

PRU ex Case Operaie

Descrizione area progetto

Il Comune di Castelfranco Emilia, presenta in sede di bando per la legge 19/98, una serie di ipotesi di riqualificazione urbana (su suggerimento di ECUBA) estese ad una buona parte del tessuto urbano del centro storico. Gli interventi ipotizzati dovevano favorire lo sviluppo di una qualità urbana diffusa che, partendo dal sistema dei portici, doveva in qualche modo interessare tutto il centro storico. Per motivi legati alla tipologia dei finanziamenti del PRU (fondi GESCAL) l'Amministrazione locale decide di interessarsi solamente al recupero di una componente del sistema di proposte presentato il recupero delle ex Case Operaie.

Il recupero delle ex Case Operaie viene gestito tramite la pubblicazione di un bando pubblico, in cui si dà la possibilità al privato interessato, di acquisire due immobili di proprietà pubblica (ex Ospedale ed ex scuola di Riolo) su cui attivare una serie di operazioni private di recupero (fisico e funzionali) in cambio della ristrutturazione degli edifici e degli spazi di pertinenza delle ex Case Operaie e della costruzione di una nuova sede comunale. In questa fase del bando viene inserito anche un'immobile di Villa Sorra, escluso in seguito, a causa della destinazione esclusiva a funzioni pubbliche, prevista dal PCTP. Al bando risponde solamente un privato, rendendo i tempi della gara e dell'aggiudicazione molto veloci.

Questi due patrimoni rappresentano due risorse molto importanti per il territorio comunale. Il primo, ex Ospedale, si trova in pieno centro storico, in prossimità del sistema dei portici, e si presta (per dimensione e per morfologia) ad un intervento complesso che rimette in gioco, non solo l'edificio, ma anche il sistema degli spazi pubblici limitrofi. Il secondo, ex scuola a Riolo, si presenta come un intervento di recupero di un edificio scolastico, con possibile conversione a residenze.

I tempi di realizzazione degli interventi privati (ex Ospedale ed ex scuola di Riolo) come esplicitati dal bando sono legati al completamento del recupero delle ex Case Operaie. Come ulteriore "premio", il privato che si aggiudica la gara, riceve un incentivo, in termini di capacità edificatoria, rispetto ad un'area già in suo possesso, destinata a residenze.

I patrimoni in gioco (Case Operaie, ex Ospedale, ex scuola di Riolo) vengono valutati dal punto di vista patrimoniale dall'Agenzia del Territorio, che si esprime anche in funzione dei loro costi di recupero. La Sovrintendenza di Modena non



esprime nessun giudizio dal punto di vista artistico o culturale per questi immobili che comunque rappresentano una testimonianza storica all'interno del tessuto urbano del centro storico e del territorio di Castelfranco Emilia.

Durante la fase di recupero del primo immobile avrebbero dovuto essere affrontate le maggiori criticità del programma, relative alla necessità di destinare gli alloggi temporanei agli inquilini delle case operaie. Le risorse disponibili si sono presto rivelate insufficienti, anche perché alcuni dei nuclei familiari (14 in tutto) non hanno voluto occupare gli alloggi temporanei (recuperati a carico del privato), optando per una sistemazione alternativa, inserendo così nel progetto una voce di costo (affitto mensile) inizialmente sottovalutata. Voce di costo che, al contrario, in questo tipo di interventi di riqualificazione deve essere attentamente considerata se i promotori non dispongono di un patrimonio di alloggi-parcheggio da poter utilizzare.



Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Castelfranco Emilia

PRU ex Case Operaie - lettura/analisi

Filone progettuale: Quartieri ERP

Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

- 1 - Porta Bologna
- 2 - Corso Martiri
- 3 - Forte urbano

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Criticità:

- 1 - L'efficienza dei PRU è direttamente collegata alla realizzazione della s.s. 9 in maniera tale da ridurre il traffico di attraversamento del centro storico e consentire una nuova gestione del tratto centrale della via Emilia.
- 2 - Traffico di attraversamento nel centro storico.
- 3 - Presenza di edifici ed aree in disuso;

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:



Le risorse economiche in gioco: patrimonio abitativo.

Visione strategica dell'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

I programmi di riqualificazione sono finalizzati al risanamento di alcune situazioni di degrado che hanno interessato due importanti componenti del tessuto urbano: il sistema dei portici e del commercio della via Emilia e la presenza di numerosi edifici in disuso o fatiscenti. A supporto di questa visione si intende costruire uno strumento di coordinamento e promozione per gli interventi già previsti dal Piano del traffico e dal Piano del commercio.

Quadro giuridico di riferimento:

L.R.19/98, L.R.30/96

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Creare le condizioni per incentivare operazioni di recupero del patrimonio edilizio in degrado e in disuso.

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Il PRG ha richiesto una deroga per poter mettere in atto le previsioni degli ambiti di PRU.



Parole chiave:

Governance del progetto
 Approccio integrato al progetto
 Costruzione della *partnership*
 Sviluppo economico ed occupazione locale
Training
Riqualificazione urbana
 Partecipazione
Costruzione del concetto di vicinato
Sicurezza urbana
Trasporti
 Ambiente
Housing
 Cultura
 Giovani
Fasce protette



Ambiti PRU

| | |
|-------------------------------------|--------------|
| Numero ambiti PRU: | - |
| Risorse regionali: | 554.158,25 |
| Risorse pubbliche locali: | 2.921.225,09 |
| Risorse private in opere pubbliche: | 2.923.560,92 |
| Risorse private in opere private: | 1.276.000,00 |
| Totale investimento ambiti: | 7.674.944,26 |

Gli edifici (sotto) che formano il complesso dell'ex-Ospedale, situati nel centro storico. La corte interna ed uno dei prospetti principali. A lato una interpretazione dell'individuazione degli ambiti, Corso Martiri e Forte urbano.



Castelfranco Emilia

PRU ex Case Operaie - lettura/analisi

Ambito: Porta Bologna

PRU: Porta Bologna

Comparto: Porta Bologna

Descrizione dell'ambito:
L'ambito è formato da una serie di aree ed edifici dismessi per i quali si intende attivare un processo di riqualificazione e di trasformazione urbana.

Criticità dell'ambito:
L'ambito soffre di una notevole presenza di traffico veicolare di attraversamento (via Emilia) che opprime il sistema di relazioni collettive storicamente consolidate nel sistema dell'asse porticato.

Presenza di un patrimonio residenziale solo parzialmente utilizzato caratterizzato da una situazione funzionale e igienico sanitaria non rispondente alle esigenze della vita attuale.

Visione strategica dell'ambito:

Descrizione PRU - comparto:

Criticità PRU – comparto:

Visione strategica PRU – comparto:



Obiettivi generali per il PRU - comparto:

Riqualificazione degli edifici in disuso o degradati per permettere un aumento delle capacità residenziali;

Realizzazione di luoghi dotati di forte carattere e di integrazione spaziale e funzionale, per favorire l'inserimento di nuove attività e servizi;

Aumento delle condizioni di sicurezza urbana;

Valorizzazione delle preesistenze storico architettoniche.

Risultati attesi:

Recupero degli edifici degradati per favorire l'inserimento di nuove attività residenziali, commerciali e terziarie;

Favorire l'accesso alla casa alle giovani coppie e alle famiglie numerose;

Recupero del Teatro Dadà per favorire lo sviluppo di attività culturali e aggregative, a favore dei diversi gruppi di cittadini;

Riqualificazione del giardino dei campanelli a supporto delle attività culturali e di aggregazione.



Partnership costruita per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna
Provincia di Modena
Comune di Castelfranco Emilia

Central Buildings S.r.l.
Soc. Coop. ICEA S.r.l.



Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna:
Impegno finanziario a sostegno del PRU.

Provincia di Modena:
Come componente alla conferenza preliminare esprime un parere in funzione del PRU e in variante al PRG vigente.

Comune di Castelfranco Emilia:

finanziamento con proprie disponibilità immobiliari alla copertura dei costi per le opere pubbliche in particolare si impegna ad alienare a favore dei partner privati ad a trasferire le proprietà, al termine dell'intervento di ristrutturazione, dei seguenti immobili, ex-ospedale ed ex-scuola di Riolo.

Central Buildings S.r.l. - Soc. Coop. ICEA S.r.l.:

messa a norma di 14 unità abitative (alloggi temporanei); recupero di una porzione del complesso denominato ex Case dei Lavoratori; restauro dell'edificio denominato ex Ospedale; restauro dell'ex scuola di Riolo a fini abitativi; riqualificazione del "Comparto urbanistico di via Peschiera"; realizzazione di parcheggi pubblici; costruzione di un edificio al grezzo ad uso uffici comunali.

I stralci d'attuazione

Recupero di una porzione del complesso denominato ex Case dei Lavoratori.

| | |
|---------------|---------------------|
| RER | 554.158,25 |
| Comune | 1.891.644,06 |
| Privati | - |
| Totale | 2.445.802,31 |

Trasferimento dei residenti delle ex Case dei Lavoratori.

| | |
|---------------|------------------|
| RER | - |
| Comune | 25.000,00 |
| Privati | - |
| Totale | 25.000,00 |

Restauro area cortiliva ed ex Ospedale

| | |
|---------------|------------------|
| RER | - |
| Comune | 25.000,00 |
| Privati | - |
| Totale | 25.000,00 |

Restauro ex-scuola di Riolo

| | |
|---------------|-------------------|
| RER | - |
| Comune | - |
| Privati | 405.418,67 |
| Totale | 405.418,67 |

Costruzione nuovi uffici comunali comparto area ex-Mazzali.

| | |
|---------------|-------------------|
| RER | - |
| Comune | 770.453,90 |
| Privati | - |
| Totale | 770.453,90 |

Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

Castelfranco Emilia PRU ex Case Operaie

Analisi SWOT - Processo

Punti di forza

Definizione di un PRU come base di sviluppo per interventi futuri estesi all'intera struttura urbana.

Individuazione di ulteriori canali di finanziamento (privati) a sostegno del PRU.

Applicazione della perequazione come strumento di PRU.

Nessun vincolo della Sovrintendenza sul patrimonio costruito interessato dal programma.

Punti di debolezza

Cronoprogramma impreciso e troppo veloce rispetto agli interventi ipotizzati.

Tempi lunghi per le varianti al PRG.

Errata valutazione economica degli interventi.

Attore privato, coinvolto nel PRU, dipendente dalle scelte operative dell'Amministrazione.

Unico attore privato rispondente al bando.

Aumento dei costi di costruzione a carico del privato.

Nessuna attività di partecipazione.

Mancanza di alloggi parcheggio.

Analisi SWOT - Progetto

Punti di forza

Utilizzo di tecniche di restauro e recupero degli immobili compatibili con i materiali utilizzati per la loro costruzione;

Aumento delle dotazioni tecnologiche, per ogni appartamento, con conseguente miglioramento delle condizioni di utilizzo degli spazi.

Punti di debolezza

Nessun utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico;

Nessuna integrazione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici con lo spazio pubblico del contesto.



Conclusioni

Il PRU di Castelfranco Emilia è stato avviato per recuperare due stecche di vecchie case operaie. Un semplice recupero si è però trasformato in un lungo processo, che a 10 anni dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma, non ha ancora visto la conclusione.

L'Amministrazione prevedeva, per la modernizzazione degli alloggi ERP, la cessione di due edifici di proprietà del Comune (l'ex Ospedale e l'ex scuola a Riolo) insieme all'aumento dell'indice di superficie utile per quelle aree. Al bando per la realizzazione dell'intervento si candidò un solo investitore. La clausola che avrebbe dovuto assicurare un termine dei lavori più rapido assegnava la priorità al recupero delle case operaie rispetto alla completa cessione e ristrutturazione dell'ex Ospedale e della ex scuola.

Le difficoltà riscontrate dall'Amministrazione Pubblica sono state la tempistica eccessivamente lunga dell'iter per l'approvazione della Variante al PRG e la mancanza di previsione di case parcheggio per gli abitanti delle due stecche, problema che ha determinato un aumento del costo dell'intero intervento. Alcuni cedimenti strutturali in una delle due stecche hanno contribuito inoltre al mancato rispetto del cronoprogramma.

Il caso del PRU di Castelfranco Emilia ha avuto, in buona sostanza, un percorso chiaro, attraverso la negoziazione, la valutazione degli immobili e la stesura della variante. Tuttavia, i problemi emersi hanno impedito un esito completamente soddisfacente: il mancato coinvolgimento dei residenti degli alloggi ERP ha reso più difficile e oneroso, in assenza di alloggi-parcheggio, lo spostamento temporaneo degli abitanti; i cedimenti strutturali non preventivati hanno messo in crisi l'intero progetto, sia per quanto riguarda il completamento della modernizzazione delle case ERP e l'organizzazione degli spazi comuni tra i due edifici, sia per quanto riguarda il perdurante disuso degli edifici ceduti al privato.

Il caso in esame, positivo per alcuni aspetti, dimostra il peso che possono assumere questioni non preventivate (alloggi parcheggio) o imprevisti (cedimenti), che avrebbero potuto essere valutati precedentemente alla definizione dell'Accordo di Programma, attraverso perizie e analisi conoscitive.

Il tema delle perizie tecniche preventive e di una accurata conoscenza del contesto è quindi uno degli elementi da considerare per l'innovazione della normativa e delle procedure.

Castelfranco Emilia

PRU ex Case Operaie

Analisi SWOT - Processo

| Indicatori | Positività | Negatività | Innovazioni |
|---------------------------------|--|--|-------------|
| Processo della trasformazione | | Discontinuo a causa di problemi dovuti alla lunga approvazione della variante al PRG. | |
| Attore pubblico | Forte intenzionalità del pubblico con un ruolo visibile e presente durante il processo della trasformazione. | | |
| Rapporto tra pubblico e privato | Attivazione di meccanismi di negoziazione. | | |
| Attore privato | | Scarso coinvolgimento del privato (solo un soggetto coinvolto). | |
| Tempistica | Vincolo della priorità dell'intervento pubblico rispetto a quello del privato. | Crono-programma non rispettato; Scarsi meccanismi di monitoraggio per fronteggiare eventuali imprevisti e procedere ad aggiornamenti. | |

Analisi SWOT - Progetto

| Indicatori | Positività | Negatività | Innovazioni |
|------------------------|--|--|-------------|
| Qualità architettonica | Utilizzo di tecnologie e tecniche compatibili per il recupero delle ex Case Operaie. | Non sono state adottate tecnologie per il risparmio energetico. Cedimenti strutturali non preventivati, causa quadro conoscitivo deficitario. | |
| Qualità urbana | | Nessuna riqualificazione prevista per gli spazi pubblici e per una loro integrazione con il contesto. | |
| Qualità sociale | | Mancanza di meccanismi di partecipazione; | |
| Aspetti economici | Attivati meccanismi di valutazione del patrimonio immobiliare messo in gioco. | Assenza di un programma di sostegno per gestire i costi delle residenze temporanee in cui alloggiare i residenti durante le fasi di riqualificazione. Aumento dei costi di recupero causa cedimenti strutturali non preventivati. | |



Castelfranco Emilia PRU Case Operaie

Caratteri della preesistenza



Disegno dello spazio aperto



Materiali e tessiture

