

## ELEMENTI COSTITUTIVI DEL CONTRATTO

### IL QUADRO DEGLI INTERVENTI E GLI OBIETTIVI DI RIQUALIFICAZIONE

Gli interventi previsti dal Contratto si pongono l'obiettivo di riqualificare un'area particolarmente degradata del nucleo urbano, caratterizzata dalla contestuale presenza, da un lato, di diversi episodi di disordine urbanistico e marginalità sociale, dall'altro, di notevoli potenzialità per la valorizzazione e lo sviluppo di un'importante area di margine del centro storico.

Alla contiguità con il nucleo più antico della città e le sue valenze storico-ambientali, alla significativa presenza di episodi architettonici importanti, quali alcuni degli immobili industriali presenti nell'area ex-autocentro, si associano infatti pesanti fattori di contrasto, riscontrabili nelle condizioni di pesante monofunzionalità, insicurezza e degrado del contesto insediativo, nelle ripetute situazioni di dismissione, abbandono e abusivismo, e nelle generali condizioni infrastrutturali e di igiene del tutto inadeguate.

Il nuovo programma di riqualificazione, che si fonda su un complesso intervento di ristrutturazione urbanistica dell'area ex autocentro, e su un sistema di opere di riqualificazione puntuali e a rete diffuse in tutto l'ambito, si pone pertanto i seguenti obiettivi prioritari:

- **miglioramento del paesaggio urbano**  
attraverso la riqualificazione dell'area dismessa dell'ex-autocentro, l'incremento del sistema del verde e l'inserimento di episodi di architettura contemporanea bioclimatica
- **la valorizzazione di beni ambientali e culturali**  
attraverso il recupero di edifici di archeologia industriale del primo novecento, quali testimonianze storiche da conservare alla memoria, da destinare ad attività sociali e culturali a servizio del quartiere
- **la promozione di attività culturali e artistiche**  
attraverso la realizzazione nell'ambito ex autocentro di un nuovo polo di servizi socio-culturali, sedi di attività destinate ad atelier, biblioteca di quartiere, centri di produzione culturale e sociale, auditorium, centro sportivo polifunzionale, e attraverso una rete di sportelli socio-culturali decentrati nell'ambito e localizzati nelle aree più prossime agli edifici residenziali (nei locali collettivi dei nuovi edifici di edilizia agevolata sperimentale, in centri di aggregazione situati nelle aree a verde esistenti riqualificate, nei plessi scolastici)
- **la promozione nell'insediamento di attività terziarie**  
attraverso la realizzazione nell'area ex autocentro, oggetto di un intervento di ristrutturazione urbanistica, di nuovi insediamenti commerciali d'iniziativa privata, che prevedono l'insediamento di negozi, un supermercato coop, una farmacia, piccole attività di ristorazione al servizio dei residenti e del quartiere e di uffici privati.

- **l'ampliamento e la creazione di nuovi servizi alle famiglie e ai cittadini**  
attraverso la realizzazione nell'area ex autocentro di un nuovo **plesso scolastico**, dove sarà trasferita l'attuale struttura della **scuola media Leonardo da Vinci**, in condizioni di sovraffollamento e insicurezza, del nuovo **polo di servizi socio-culturali**, comprendenti la **biblioteca** di quartiere, il centro di **aggregazione giovanile**, il **centro sportivo polifunzionale**, atelier e spazi di **produzione artistica e multimediale**. Saranno inoltre disponibili negli edifici residenziali sperimentali alcuni **locali collettivi a servizio dei residenti**, in particolare anziani e famiglie monoreddito, e del quartiere (anziani, disabili, giovani a rischio), dove, grazie anche alla dotazione di un moderno **impianto di domotica**, sarà possibile sviluppare un programma di assistenza e di monitoraggio delle condizioni di salute, in collaborazione con i soggetti sociali che operano nell'area, sottoscrittori del protocollo d'intesa con l'Amministrazione comunale.  
Tutti gli spazi sociali, culturali e sportivi realizzati o riqualificati saranno oggetto di un **programma di gestione concordato**, che sarà messo a punto nel corso di attuazione del Contratto di Quartiere attraverso l'apertura di un tavolo di concertazione sociale con i rappresentanti delle istituzioni e del terzo settore interessati all'intervento e con i cittadini del quartiere, e l'Amministrazione comunale si impegna a finalizzare prioritariamente nell'ambito del Contratto di Quartiere le risorse pubbliche nelle sue disponibilità per i progetti di intervento sociale, assistenziale, culturale e occupazionale.  
A tal proposito, l'Amministrazione comunale ha previsto il finanziamento di uno specifico progetto di "**Laboratorio di quartiere**", da localizzare nell'ambito del Contratto, all'interno del quale sviluppare il confronto con i residenti e formulare le ipotesi di gestione condivisa degli spazi e dei servizi presenti.
- **l'ampliamento dei servizi alle cooperative sociali**  
l'Amministrazione comunale metterà a disposizione delle cooperative sociali e delle strutture del volontariato che opereranno nell'ambito del Contratto di quartiere, in particolare per l'attivazione del nuovo sistema di assistenza e controllo domiciliare derivante dall'adozione di impianti di domotica negli alloggi, un supporto formativo e psicologico necessario alla preparazione di profili professionali più avanzati, in grado di dialogare con i cittadini nelle proprie case e di supportarli al momento del bisogno, mettendo in rete tutte le potenzialità attualmente presenti nel contesto socio-assistenziale del territorio. A questo proposito opereranno in stretta relazione, oltre agli operatori ASL e del servizio sociale comunale, **i centri di formazione locali** (CSEA, etc) attualmente già impegnati sul territorio
- **riduzione delle fonti di inquinamento acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico**  
in conformità agli obiettivi regionali, il nuovo programma sperimentale è ispirato in primo luogo alla qualità ecosistemica, che si occupa del perseguimento di più elevati obiettivi di qualità ambientale e risparmio delle risorse. Gli interventi previsti, sia nell'ambito dell'edilizia residenziale che nelle opere di urbanizzazione perseguono tali obiettivi, attraverso specifiche lavorazioni straordinarie sperimentali, che riguardano la realizzazione di **edifici bioclimatici**, finalizzati al contenimento delle risorse energetiche (riduzione dei consumi per riscaldamento e raffrescamento) e delle risorse idriche (recupero delle acque meteoriche ad uso domestico e irriguo).

In alcuni degli interventi di riqualificazione, sarà inoltre possibile sperimentare l'utilizzo del **sistema fotovoltaico** per la riduzione dei consumi di energia elettrica al servizio delle parti comuni e dell'illuminazione delle aree esterne.

Ove possibile, il progetto di riqualificazione prevede inoltre l'**incremento delle aree a verde**, con la realizzazione di un **sistema di protezione vegetale** delle aree interne dalla strada, al fine di limitare le fonti di inquinamento acustico e atmosferico nelle zone residenziali.

La riorganizzazione dei percorsi viari e ciclo-pedonali consentirà infine di migliorare notevolmente le aree particolarmente congestionate dal traffico (in particolare su via Frejus e via Gramsci, dove si concentra il flusso di traffico legato alla mobilità studentesca di transito nell'area) riducendo notevolmente l'attuale livello di inquinamento atmosferico.

#### - **miglioramento e ampliamento dei trasporti pubblici**

Il progetto di riqualificazione prevede la razionalizzazione della rete pubblica di trasporto, che sarà collegata al nuovo polo di servizi presente nell'area ex-autocentro, offrendo una fruizione più diretta ai residenti nell'ambito.

Inoltre il programma sperimentale prevede la realizzazione nell'area di **due prototipi di fermata dei mezzi pubblici accessibile anche ai disabili**, la cui presenza, una volta monitorata l'efficacia dei risultati, potrà essere successivamente estesa in altre aree del territorio urbano.

#### - **incentivazione dei mezzi di trasporto diversi dall'automobile**

Il progetto di riqualificazione dell'ambito prevede il completamento, non finanziato con il contratto di Quartiere, della rete ciclo-pedonale interna, in collegamento con il circuito già realizzato nel centro storico, con interventi di ristrutturazione e adeguamento del tessuto pedonale, in particolare nelle parti residenziali che risultano attualmente carenti di percorsi pedonali sicuri e agevoli.

Significativo, in questa azione di riqualificazione, risulta il **coinvolgimento e l'apporto dei privati**. Non soltanto perché consentiranno di moltiplicare le risorse a disposizione, raggiungendo gli obiettivi economici della proposta di Contratto, ma anche perché offriranno l'opportunità di innescare dei processi di integrazione sociale nell'area, grazie alla realizzazione di abitazioni per diverse categorie sociali, e all'inserimento di nuove attività di servizio e terziarie.

L'acquisizione, tramite procedura espropriativa, dell'area dell'ex Autocentro da parte del Comune ha consentito infatti al Comune di adottare una procedura di evidenza pubblica, prevista dal Bando.

Obiettivo della procedura di selezione pubblica è stato quello di individuare un operatore privato interessato ad ottenere l'area ex autocentro, e a farsi carico di:

- sostenere gli oneri di acquisizione dell'area demaniale
- provvedere, sostenendone gli oneri, alla redazione definitiva della proposta di Contratto, comprensiva delle progettazioni preliminari ed esecutive delle opere finanziate con i fondi del CdQ, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale,
- realizzare le opere di sua competenza, e in particolare a destinare una quota di circa il 30% della volumetria residenziale prevista ad interventi di edilizia agevolata destinati alla locazione permanente, prioritariamente rivolti a categorie speciali quali

anziani, nuclei monoreddito, giovani coppie o studenti, in possesso dei requisiti richiesti, da finanziarsi, in caso di esito positivo della proposta, con i fondi disponibili nell'ambito del Bando regionale relativo ai Contratti di quartiere II.

Sono inoltre a carico dell'operatore gli oneri di individuazione e messa a disposizione degli spazi idonei al trasferimento del materiale di proprietà dell'Ufficio delle Entrate attualmente depositato presso gli immobili interessati dal programma.

Il soggetto selezionato è costituito da un raggruppamento composto da:

- la cooperativa G. Di Vittorio, a proprietà indivisa, che realizzerà gli interventi di edilizia agevolata sperimentale
- le cooperative S. Pancrazio e 13 Febbraio, a proprietà divisa, che realizzeranno gli interventi di edilizia residenziale convenzionata e parte dell'edilizia terziaria e commerciale
- la cooperativa Nova Coop, che realizzerà una struttura commerciale destinata a supermercato di quartiere.

Un ruolo centrale nella regia e nell'accompagnamento nei processi di trasformazione dell'ambito è svolto dalle **pratiche partecipative e dalle forme di comunicazione** adottate dal Contratto. Un tavolo di confronto con i cittadini e con gli operatori sociali è già stato avviato con iniziative specifiche di progettazione partecipata e si è già verificata una concreta disponibilità dei soggetti coinvolti a proseguire anche nelle successive tappe un confronto serrato sulle decisioni da assumere per sostenere gli obiettivi prefissati.

Fattore decisivo sarà il consenso e la partecipazione degli attuali abitanti del quartiere, che si auspica assumano un ruolo attivo, protagonista degli scenari di cambiamento.