

Q&A MANIFATTURA PIACENZA

EVENTO 13/12/2025

Sommario

1. Qual è l'altezza complessiva e quali sono le volumetrie effettive del nuovo complesso, e come si rapportano agli edifici precedentemente previsti e al tessuto urbano circostante?.....3
2. Quali studi di impatto (ombreggiamento, soleggiamento, visuali, privacy) sono stati condotti per valutare gli effetti dei nuovi edifici sul quartiere e sugli spazi pubblici?...3
3. Per quale motivo le revisioni progettuali sono state introdotte senza un confronto preventivo con il Comitato Infrangibile e con i residenti?4
4. Quali modifiche sostanziali sono state apportate rispetto al progetto iniziale e in che misura sono state considerate o integrate le osservazioni dei cittadini?5
5. Quali garanzie esistono sulla stabilità futura delle destinazioni d'uso (pubbliche, residenziali, commerciali) per evitare ulteriori cambiamenti che possano impattare il quartiere?6
6. Le aree verdi previste hanno subito variazioni? In caso affermativo, quali sono le superfici attuali e quali le motivazioni della revisione?.....6
7. Considerato che il quartiere storicamente presenta una bassa densità abitativa, quali analisi sono state effettuate su servizi, viabilità, traffico, parcheggi e reti primarie (idrico-fognarie) per supportare il nuovo carico insediativo?.....7
8. L'aumento dell'offerta abitativa può generare timori di svalutazione degli immobili esistenti: quali elementi possono assicurare i residenti e i proprietari?.....8
9. Quali opere di mitigazione e compensazione sono previste per il quartiere Infrangibile?.....10
10. Le misure di sostenibilità ambientale previste (efficienza energetica, materiali, gestione delle acque, certificazioni) sono adeguate a compensare l'impatto del nuovo sviluppo?11
11. Chi potrà accedere alle abitazioni in social housing e quali requisiti saranno richiesti?13
12. A chi sarà affidata la gestione e la manutenzione del parco pubblico previsto dal progetto?14
13. Quali iniziative sono state previste per assicurare l'integrazione sociale e funzionale del nuovo comparto ed evitare fenomeni di isolamento o "ghettizzazione"?15

14. Per quali motivazioni alcuni edifici storici dell'ex Manifattura sono stati demoliti e quali valutazioni tecnico-strutturali sono state effettuate?.....	15
15. Quali sono le ragioni alla base delle modifiche progettuali avvenute negli anni e come si sono sviluppate le interlocuzioni con il Comune?	16
16. Per quale motivo la dimensione del parco è stata ridotta rispetto alle previsioni iniziali?	17
17. Perché è stato necessario mantenere invariati alcuni volumi privati (come il supermercato), intervenendo invece sulle superfici a verde?	18

1. Qual è l'altezza complessiva e quali sono le volumetrie effettive del nuovo complesso, e come si rapportano agli edifici precedentemente previsti e al tessuto urbano circostante?

L'altezza massima del nuovo complesso è di **circa 22 metri alla gronda** dell'edificio **1A**, che è il più alto e si sviluppa **7 piani fuori terra**, pienamente coerenti con le **Norme Tecniche di Attuazione del PRU**.

Le volumetrie complessive non sono aumentate: sono le stesse già previste nel Piano di Recupero.

Ciò che è cambiato, tra il **2021 e il 2022**, con la **terza fase progettuale** dell'ex Manifattura, è la **configurazione** degli edifici.

Il motivo è semplice e documentato:

- per partecipare con successo al **bando PINQuA**, il progetto è stato ripensato in collaborazione con Comune e Ufficio Scolastico Territoriale per **inserire una scuola secondaria di primo grado**, esigenza emersa in modo chiaro sul territorio;
- al fine di poter ospitare una funzione pubblica di queste dimensioni – senza superare le superfici autorizzate – è stato necessario **ricompattare e ridistribuire i volumi** esistenti, al fine di minimizzare il consumo di suolo.

Prima dell'attuale fase, nel 2010 – ovvero precedentemente all'acquisizione da parte del Fondo Estia avvenuta nel 2017 - il progetto **5+1AA** prevedeva **torri alte e nessun parco**.

È grazie alle successive modifiche che non solo è stato progressivamente ridotto l'impatto in altezza, ma sono anche stati introdotti spazi pubblici e incrementato la presenza di verde, pur restando nei limiti volumetrici già stabiliti.

2. Quali studi di impatto (ombreggiamento, soleggiamento, visuali, privacy) sono stati condotti per valutare gli effetti dei nuovi edifici sul quartiere e sugli spazi pubblici?

La progettazione ha seguito tutti gli step previsti dalla normativa, comprese le valutazioni ambientali e paesaggistiche richieste per interventi di questa natura. Sono stati verificati soleggiamento, ombreggiamento, visuali e rapporti di vicinato sulla base delle norme tecniche e del quadro già definito dal PRU, che disciplina altezze, distanze e permeabilità del comparto.

Il comparto dell'ex Manifattura si estende su un'area di circa **55.000 m²** e presenta una configurazione che riduce fisiologicamente le interferenze:

- **a nord** si trova il campo da calcio con il relativo parcheggio;

- **a est** sono presenti abitazioni private, ma **separate da una fascia di verde**, fino all'intersezione con via Raffalda, che allo stato attuale **non è oggetto di sviluppo edilizio**;
- inoltre, le palazzine pre-esistenti su via Raffalda che, in futuro, potranno affacciarsi sugli sviluppi del comparto (non ancora progettati) hanno un'altezza di **quattro piani fuori terra**;
- **a ovest** è presente l'edificio commerciale (Conad) con relativo parcheggio, la cui area è stata venduta precedentemente all'acquisizione da parte del Fondo;
- l'intero perimetro del comparto è definito da **strade a doppia carreggiata con marciapiedi ampi**, che garantiscono distanze molto elevate da qualsiasi edificio esterno.

Questa configurazione rende l'impatto su privacy, visuali e ombreggiamento **non critico**, come confermato dalle valutazioni svolte: **non risultano, pertanto, interferenze significative né sugli spazi pubblici circostanti né sul tessuto abitato esistente, considerando che gli affacci diretti verso edifici residenziali sono limitati.**

3. Per quale motivo le revisioni progettuali sono state introdotte senza un confronto preventivo con il Comitato Infrangibile e con i residenti?

L'adesione al **Programma PINQuA** ha fissato una scadenza inderogabile: **concludere le revisioni progettuali e le principali attività collegate in coerenza con le scadenze del PNRR, stabilendo un cronoprogramma stringente e obbligato da quanto previsto dal Ministero.**

Questo ha comportato, a partire dall'avvio effettivo della riprogettazione nel **2022**, la necessità di concentrarsi su:

- predisposizione della documentazione formale richiesta dal Ministero;
- progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva;
- redazione dell'**Accordo con il Comune** per l'attuazione del PINQuA;
- presentazione dei **permessi di costruire**;
- produzione degli **esecutivi** e dei computi;
- contrattualistica con l'appaltatore;
- organizzazione e gestione del cantiere.

In questo contesto operativo, non era materialmente possibile attivare ulteriori cicli di consultazione pubblica senza compromettere la partecipazione al programma e, di conseguenza, le risorse destinate al quartiere.

Pertanto, l'Amministrazione non ha richiesto nuove fasi di consultazione, né vi era una norma che imponesse un ulteriore passaggio partecipativo oltre a quelli già assolti nelle fasi precedenti del PRU.

4. Quali modifiche sostanziali sono state apportate rispetto al progetto iniziale e in che misura sono state considerate o integrate le osservazioni dei cittadini?

Le modifiche progettuali introdotte negli ultimi anni sono sostanziali, ma si collocano **all'interno delle volumetrie già autorizzate dal PRU**, oltre a rispondere ad esigenze pubbliche emerse nel tempo.

La prima versione del progetto risale al **2010**, con un'impostazione firmata 5+1AA che prevedeva **torri residenziali** e **l'assenza di un parco pubblico urbano**. Negli anni successivi, il progetto è stato riconsiderato più volte, fino alla revisione attuale, avviata tra il **2021 e il 2022**, quando si è scelto di concorrere al **PINQuA**.

Questa decisione ha comportato una trasformazione significativa del comparto:

- è stata **inserita una scuola media**, esigenza definita insieme al Comune e all'Ufficio Scolastico Territoriale;
- i volumi esistenti sono stati **ricompattati e ridistribuiti**, mantenendo inalterate le superfici previste dal PRU;
- è stato incrementato l'ordine urbano del comparto, con una maggiore **chiarezza morfologica** e una più equilibrata distribuzione tra edilizia, servizi e spazi aperti.

Per quanto riguarda l'ascolto dei cittadini, negli anni sono state raccolte osservazioni e istanze emerse dai tavoli pubblici nelle fasi precedenti del PRU, che hanno contribuito a considerare alcune scelte cardine:

- **riduzione delle altezze** rispetto alle configurazioni originarie del 2010;
- **introduzione di aree verdi e spazi pubblici**;
- maggiore attenzione ai **percorsi pedonali, alla permeabilità e alla vivibilità** del comparto.

Le revisioni più recenti, finalizzate al PINQuA, si sono sviluppate in un quadro normativo e temporale molto stringente, ma si collocano come **evoluzione coerente dei contributi già raccolti negli anni**: un progetto più integrato, dotato di maggiori servizi pubblici e con un impatto urbano più misurato rispetto alle prime versioni progettuali.

5. Quali garanzie esistono sulla stabilità futura delle destinazioni d'uso (pubbliche, residenziali, commerciali) per evitare ulteriori cambiamenti che possano impattare il quartiere?

L'assetto delle destinazioni d'uso del comparto **non è mai cambiato** rispetto a quanto previsto dal PRU: sono state **semplicemente ridistribuite**, all'interno delle volumetrie già previste, per garantire una migliore integrazione funzionale e rispondere a esigenze pubbliche emerse nel tempo, riducendo il consumo di suolo ed ampliando gli spazi verdi, in coerenza con le più recenti indicazioni volte a limitare le isole di calore.

Ad oggi il progetto è **in fase avanzata di costruzione**, con la sola eccezione del **lotto 2B**, che non è ancora in sviluppo.

In merito alla scuola, va sottolineato che è a tutti gli effetti un'**opera di urbanizzazione secondaria**:

- non rappresenta un vantaggio privato, ma **un servizio collettivo strutturale** per il quartiere; la sua realizzazione è stata resa possibile dalla scelta dello **sviluppatore privato** di coinvolgere il Comune nell'ambito del PINQuA, nonostante la **quantità rilevante di standard urbanistici infra e extra comparto** (circa il doppio di quanto dovuto ai sensi della normativa) già ceduti e indennizzati all'ente pubblico negli ultimi 15 anni.

In questo quadro, la stabilità delle destinazioni d'uso è garantita dal PRU vigente e dalle procedure autorizzative già concluse: non vi sono cambi di scenario, ma una **pianificazione coerente**, oggi in fase di completamento.

6. Le aree verdi previste hanno subito variazioni? In caso affermativo, quali sono le superfici attuali e quali le motivazioni della revisione?

Sì, le aree verdi previste hanno subito variazioni nel corso degli anni, a seguito alle convenzioni urbanistiche e all'introduzione del progetto PINQuA. In particolare, tale modifica è direttamente collegata all'inserimento del nuovo Polo Scolastico, che costituisce un servizio pubblico strategico e un miglioramento della dotazione complessiva del quartiere.

Di conseguenza, il quadro complessivo rimane coerente con le previsioni originarie della Variante 2018 e con le finalità del PRU.

1. Convenzione urbanistica originaria e Variante 2018

La Variante al Piano Urbanistico Attuativo (2017) e la Convenzione urbanistica del 2018 — firmata da **Comune, Conad Centro Nord e Quadrifoglio Piacenza** (a cui è successivamente subentrato il Fondo Estia) — prevedevano una dotazione complessiva di:

Verde pubblico attrezzato a parco: 18.670 m²

Aree per istruzione e attrezzature collettive (anch'esse classificate come verde pubblico): 5.035 m² (**opere già realizzate, campo da calcio della Folgore**, costruito a spese di Quadrifoglio Piacenza e completato intorno al 2014, rientrante a pieno titolo nel sistema delle attrezzature pubbliche)

Totale aree destinate a verde pubblico: 23.705 m²

2. Rimodulazione con l'Accordo PINQuA (2023)

Con l'avvio del progetto PINQuA è stato necessario **rimodulare** una parte delle superfici per accogliere il nuovo **Polo Scolastico** (scuola e palestra).

La variazione comporta la **deduzione della superficie destinata alla scuola dall'onere originario del verde pubblico**, senza conguagli o compensazioni a favore del Comune, come stabilito nell'Accordo 2023.

Il Comune ha ritenuto questa modifica **non essenziale**, poiché la funzione scolastica è un'**attrezzatura di urbanizzazione secondaria** che incrementa la dotazione di servizi per il quartiere e non riduce la qualità complessiva del verde fruibile.

3. Assetto attuale del sistema del verde

Il parco pubblico previsto originariamente era di circa **18.000 m²** (oltre ai 5.035 m² relativi al campo da calcio della Folgore)

Di questi:

- **circa 3.000 m²** saranno destinati a costituire il **giardino della scuola**, integrato e non separato dal parco, garantendo sicurezza e continuità paesaggistica;
- la restante parte manterrà la sua funzione di parco urbano pubblico;
- al sistema del verde appartengono anche le **aiuole e le mitigazioni già realizzate** nelle aree interne del comparto, che contribuiscono alla dotazione complessiva di spazi verdi fruibili.

7. Considerato che il quartiere storicamente presenta una bassa densità abitativa, quali analisi sono state effettuate su servizi, viabilità, traffico, parcheggi e reti primarie (idrico-fognarie) per supportare il nuovo carico insediativo?

Le analisi sui servizi e sulle infrastrutture sono state effettuate in linea con quanto previsto dalla normativa e costituiscono una fase obbligatoria per qualunque intervento di riqualificazione urbana.

Durante la progettazione sono state valutate le **portate di insediamento** in termini di **abitanti equivalenti**, interfacciandosi con tutti gli enti gestori per garantire la piena capacità delle reti.

Gli interventi realizzati comprendono:

- **rifacimento completo della rete idrica e fognaria**, dimensionata sulle nuove portate;
- **estensione della rete di teleriscaldamento**, con un investimento dedicato di circa **1 milione di euro**;
- coordinamento con il **servizio viabilità** per la progettazione di strade, accessi e distribuzione interna;
- realizzazione di tutte le **opere di urbanizzazione primaria e secondaria**, interamente finanziate dal soggetto attuatore.

A questi importi si aggiungono:

- **€ 2.796.000,00** per le operazioni di **bonifica ambientale**, sostenute integralmente dal Fondo, sia sulle aree di propria pertinenza, sia sulle aree di proprietà comunale cedute al Comune da parte del Demanio;
- tutte le **spese aggiuntive** connesse al rinvenimento dei **reperti archeologici**, anch'esse sostenute dal Fondo, reperti oggi esposti al **Museo di Palazzo Farnese**, valorizzando la storia del sito.

L'investimento complessivo supera così i **7 milioni di euro**, una cifra significativamente superiore agli standard minimi di legge, che ha consentito di dotare il quartiere di infrastrutture nuove, sicure e adeguate al carico insediativo.

Inoltre, nell'ambito degli accordi con l'Amministrazione, sono stati **riqualificati i giardinetti di via Tortona**, contribuendo a migliorare anche le aree pubbliche circostanti il comparto.

In sintesi: tutte le valutazioni sono state effettuate, tutti gli adeguamenti sono stati eseguiti e **tutti i costi — incluse bonifiche e archeologia — sono stati sostenuti esclusivamente dal soggetto attuatore**, senza oneri aggiuntivi per la collettività.

8. L'aumento dell'offerta abitativa può generare timori di svalutazione degli immobili esistenti: quali elementi possono rassicurare i residenti e i proprietari?

L'esperienza dei principali interventi di rigenerazione urbana in Italia e in Europa mostra un dato costante:

quando si riqualifica un'area degradata o abbandonata, il valore degli immobili circostanti tende a salire, non a scendere.

Nel caso dell'ex Manifattura ci aspettiamo possa accadere esattamente questo, per diversi motivi oggettivi:

1. **Eliminazione di un vuoto urbano:** per anni l'area è rimasta inutilizzata, con edifici abbandonati e spazi degradati e non bonificati; la trasformazione in un comparto moderno, ordinato e dotato di servizi elimina un fattore di svalutazione che esisteva *già oggi*.
2. **Miglioramento della qualità urbana:** la realizzazione di **parco pubblico, percorsi pedonali, verde attrezzato, spazi pubblici riqualificati, nuova viabilità e servizi per la comunità** aumenta la vivibilità del quartiere; nel mercato immobiliare, la qualità urbana è il primo moltiplicatore di valore.
3. **Presenza della scuola:** le strutture scolastiche sono considerate un indicatore di stabilità e attrattività del quartiere; la presenza di un polo scolastico nuovo, sicuro e moderno, è un servizio che contribuisce a generare **valore immobiliare**.
4. **Contesto più curato e sicuro:** le opere di urbanizzazione, il miglioramento dell'illuminazione, il rinnovo delle reti infrastrutturali, la presenza di funzioni miste (residenziale, pubblico, commerciale) creano un ambiente più ordinato e presidiato, che si traduce in **maggiore appeal per famiglie e investitori**.
5. **Nuova domanda residenziale:** la presenza di nuove abitazioni, energeticamente efficienti e con standard contemporanei, può avere un effetto positivo sugli immobili esistenti, in quanto innalza la percezione complessiva del quartiere e riduce la forbice tra immobili nuovi e datati.
6. **Mantenimento delle volumetrie già previste dal PRU:** non c'è stato nessun aumento del carico urbanistico rispetto a quanto già approvato, di conseguenza non si può parlare di "immissione imprevista" di volumi - il quartiere conosceva da anni la pianificazione.

In sintesi

Il progetto porta nel quartiere:

- più servizi,
- più qualità urbana,
- più sicurezza,
- più valore d'uso.

Tutti elementi che, nella pratica, tendono a **proteggere o aumentare** i valori immobiliari esistenti, non a ridurli.

9. Quali opere di mitigazione e compensazione sono previste per il quartiere Infrangibile?

Il progetto prevede numerose **opere di mitigazione e compensazione** a beneficio del quartiere Infrangibile, molte delle quali già realizzate o finanziate integralmente dal soggetto attuatore. Tali opere, vanno oltre quanto richiesto dagli strumenti urbanistici, con standard doppi rispetto alle previsioni di legge, e corrispondendo gli oneri per intero, sebbene si preveda la realizzazione in parte di interventi a canone/prezzo calmierato. L'obiettivo è ridurre gli impatti e **incrementare in modo significativo la qualità urbana complessiva**, mediante infrastrutture nuove, bonifiche, verde pubblico, attrezzature scolastiche e sportive, opere fuori comparto e un percorso certificativo ambientale internazionale.

1. Opere di urbanizzazione potenziate (oltre gli standard di legge)

Il comparto è stato dotato di infrastrutture completamente nuove, con un investimento complessivo superiore a **4,5 milioni di euro**, interamente a carico del Fondo:

- rifacimento completo della **rete idrica e fognaria**;
- nuova viabilità interna e ridisegno degli accessi;
- nuovi sottoservizi e adeguamento delle reti;
- estensione della **rete di teleriscaldamento**, con un investimento dedicato di circa **1 milione di euro**.

2. Bonifiche ambientali e valorizzazione archeologica

Sono stati sostenuti **2.796.000,00 €** per la bonifica dei suoli, eliminando un potenziale rischio ambientale presente nell'area.

Tutte le spese connesse ai **rinvenimenti archeologici** — oggi esposti a **Palazzo Farnese** — sono state sostenute integralmente dal Fondo, contribuendo alla valorizzazione del patrimonio storico della città.

3. Parco pubblico e sistema del verde

Il progetto prevede:

- un parco pubblico di circa **15.000 m²** (oltre ai 5.035 m² relativi al campo da calcio della Folgore);
- un giardino scolastico integrato di circa **3.000 m²**;
- aiuole, mitigazioni verdi e arredi già realizzati all'interno del comparto;

- continuità con il verde circostante.

Il parco sostituisce un'area degradata e rappresenta una **compensazione ambientale reale e tangibile**.

5. Nuova scuola media come presidio pubblico

La scuola rappresenta un'**opera di urbanizzazione secondaria** che garantisce:

- un servizio moderno per le famiglie
- un presidio educativo sicuro
- una migliore vitalità urbana e sociale dell'area

6. Riqualificazione di spazi pubblici esterni

Sono stati inoltre **riqualificati i giardinetti di via Tortona**, migliorando la qualità urbana anche fuori dal perimetro dell'intervento.

7. Certificazione ambientale internazionale

È in corso l'iter per l'ottenimento della **certificazione LEED for Communities – livello Gold**, uno dei più prestigiosi standard internazionali per:

- qualità ambientale
- sostenibilità energetica
- gestione delle risorse
- benessere sociale
- resilienza urbana

Si tratta di un impegno volontario e non richiesto dalla normativa, che rappresenta un ulteriore livello di compensazione per il quartiere e una garanzia trasparente e verificabile sulla sostenibilità complessiva dell'intervento a favore dei futuri abitanti e dell'intero quartiere.

10. Le misure di sostenibilità ambientale previste (efficienza energetica, materiali, gestione delle acque, certificazioni) sono adeguate a compensare l'impatto del nuovo sviluppo?

Sì. Le misure ambientali previste dal progetto sono ampie, multilivello e coerenti con gli standard più avanzati di rigenerazione urbana contemporanea: non solo compensano l'impatto del nuovo sviluppo, ma migliorano la qualità ambientale del quartiere rispetto allo stato attuale. Il comparto è stato progettato per raggiungere un livello molto elevato di prestazioni energetiche e ambientali, superiore a quello presente ora, con un

approccio che riguarda sia gli edifici sia il funzionamento del quartiere nel suo complesso.

Il quartiere avrà prestazioni ambientali decisamente superiori a quelle oggi presenti, con benefici diretti per residenti, servizi e sistema urbano.

1. Prestazioni energetiche degli edifici

Tutti gli edifici residenziali sono progettati in **classe energetica A**, con livelli prestazionali definitivi che saranno certificati a completamento lavori.

La combinazione tra teleriscaldamento, isolamento avanzato, riduzione dei ponti termici e tecnologie impiantistiche ad alta efficienza consente consumi contenuti e un significativo abbattimento delle emissioni in esercizio.

2. Gestione sostenibile delle acque

Il progetto prevede la realizzazione di **vasche per il recupero e lo stoccaggio delle acque meteoriche**, destinate all'**irrigazione del parco pubblico** e delle aree verdi.

La gestione idrica del comparto sarà integrata all'interno del parco.

3. Verde, suolo e infrastrutture ecologiche

Il parco, insieme alle alberature e alle mitigazioni già realizzate, formerà un sistema verde continuo che migliorerà permeabilità dei suoli, ombreggiamento urbano e qualità dello spazio pubblico.

4. Mobilità sostenibile

La mobilità interna sarà strutturata secondo i criteri previsti da **LEED for Communities**, che richiedono:

- posti bici adeguati per residenti e visitatori;
- predisposizione per colonnine di ricarica elettrica;
- incentivi alla mobilità dolce;
- continuità ciclopedonale con il tessuto urbano circostante.

La progettualità dettagliata su questi elementi sarà sviluppata nella fase dedicata alla definizione degli spazi aperti e degli standard di quartiere.

5. Certificazioni e benchmark internazionali

Il comparto è attualmente in corso di valutazione per ottenere la certificazione **LEED for Communities – livello Gold**, una delle più autorevoli certificazioni internazionali per quartieri sostenibili, che analizza:

- energia,
- gestione delle risorse,
- qualità ambientale,
- spazi pubblici,
- resilienza,
- benessere della comunità.

In aggiunta, il fondo ha ottenuto nel 2024 un punteggio pari a 88 del **GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark** (organizzazione internazionale che valuta la performance ESG – in fase di sviluppo e di gestione – dei progetti immobiliari), indice riconosciuto a livello globale che certifica la solidità ambientale, sociale e gestionale delle operazioni immobiliari.

11. Chi potrà accedere alle abitazioni in social housing e quali requisiti saranno richiesti?

Gli alloggi di social housing, previsti negli edifici **1A** e **2A**, sono destinati alla locazione a canone calmierato.

Sono destinati alla cosiddetta **fascia grigia**, cioè a quelle persone-famiglie che hanno un reddito superiore ai requisiti per accedere all'edilizia pubblica, ma allo stesso tempo hanno un'incidenza elevata rispetto al loro reddito dei costi connessi all'abitazione.

È una platea molto diversa dalle case popolari e con caratteristiche socio-economiche più stabili.

L'edificio **1B**, invece, è completamente destinato all'**edilizia residenziale libera**.

La Convenzione Sociale firmata nel 2024 tra Comune e Prelios SGR definisce con precisione chi può accedere al social housing.

Chi può accedere?

1. Persone e famiglie residenti o lavorativamente stabili in Regione

Possono presentare domanda:

- cittadini italiani, europei o stranieri **regolarmente soggiornanti**,
- che siano **residenti da almeno 5 anni in Emilia-Romagna**, oppure che abbiano in Regione un **rapporto di lavoro continuativo da almeno 5 anni**, per garantire una selezione legata alla stabilità territoriale.

2. Chi non possiede una casa adeguata

Non può accedere chi è proprietario (o comproprietario, usufruttuario ecc.) di un'abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare, ovunque in Regione.

Gli alloggi sociali sono destinati alla **prima abitazione**.

3. Requisiti economici:

Il reddito deve essere in un intervallo molto preciso:

- **ISEE minimo:** € 17.428,46
- **ISEE massimo:** € 50.000,00

È questo intervallo a definire la *fascia grigia*:

famiglie/cittadini/famiglie monogenitoriali che non hanno redditi tali da comprare sul libero mercato, ma che **non rientrano assolutamente** nell'edilizia popolare.

4. Sostenibilità del canone

L'operatore verifica, inoltre, che il canone sia proporzionato al reddito: più è numeroso il nucleo familiare, maggiore deve essere la capacità economica.

Questo evita situazioni di fragilità estrema e seleziona un'utenza economicamente stabile.

12. A chi sarà affidata la gestione e la manutenzione del parco pubblico previsto dal progetto?

La gestione e la manutenzione del parco pubblico, così come di tutte le aree verdi previste come standard non saranno a carico del Comune, ma **rimarranno al soggetto privato**.

Tale scelta nasce dalle Convenzioni urbanistiche del PUA, che avevano stabilito un meccanismo molto semplice: in cambio dell'uso privato della strada sul lato nord e di alcune porzioni verdi esterne al comparto, Quadrifoglio — e dopo di lei i suoi aventi causa — si assumevano **permanentemente** l'onere della gestione e della manutenzione del verde pubblico.

Di conseguenza:

- **le aree verdi sono e restano proprietà pubblica** del Comune;
- **la manutenzione, la cura e i costi restano al privato**, anche dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione.

Per il Comune è un vantaggio: ottiene un parco pubblico nuovo, senza doverne sostenere i costi di gestione.

Per i residenti è una garanzia di qualità: il verde sarà mantenuto da un operatore professionale.

13. Quali iniziative sono state previste per assicurare l'integrazione sociale e funzionale del nuovo comparto ed evitare fenomeni di isolamento o "ghettizzazione"?

L'integrazione sociale non è lasciata al caso: nel social housing contemporaneo esiste un modello gestionale preciso, fondato sulla figura del **gestore sociale**.

1. Il gestore sociale

È il professionista incaricato di accompagnare la nascita della comunità, occupandosi di:

- accoglienza e supporto ai nuovi residenti;
- attivazione di servizi condivisi;
- costruzione di relazioni tra gli abitanti e con il quartiere.

2. Perché non ci sarà "ghettizzazione"

Quattro elementi strutturali lo impediscono:

- l'utenza è la **fascia grigia**;
- il comparto è pienamente **integrato nei servizi pubblici** (parco, scuola, viabilità);
- la **gestione sociale è attiva**, non residuale;
- progetto intergenerazionale.

14. Per quali motivazioni alcuni edifici storici dell'ex Manifattura sono stati demoliti e quali valutazioni tecnico-strutturali sono state effettuate?

Gli edifici demoliti **non erano edifici storici di pregio** (i capannoni della Manifattura Tabacchi di Piacenza furono costruiti nel 1948 – ed in funzione sino al 1999 – e costituivano, di fatto, esclusivamente un deposito logistico per il tabacco e derivati), né presentavano caratteristiche architettoniche che ne rendessero possibile un recupero sostenibile. Le analisi tecniche e ambientali effettuate prima dell'avvio del progetto hanno evidenziato condizioni tali da rendere la demolizione l'unica soluzione sicura.

1. Contaminazione e condizioni igienico-strutturali

Le indagini preliminari hanno rilevato livelli di contaminazione nei terreni e nei fabbricati, con la necessità di effettuare **bonifiche profonde**.

Le strutture interessate non erano compatibili con interventi di risanamento e riuso, né dal punto di vista ambientale né da quello statico.

2. Stato di collasso delle scuderie

Le scuderie risultavano già in condizioni **gravemente compromesse**:

- **il braccio nord era già crollato da tempo**, ben prima dell'avvio del progetto;
- **il braccio rivolto a sud è crollato nel 2010** (molto prima dell'acquisizione da parte del Fondo Estia avvenuta nel 2017), in seguito alla nevicata eccezionale di quell'anno.

Al momento delle verifiche, le scuderie si presentavano quindi **parzialmente crollate e totalmente instabili**, rendendo impossibile qualunque tentativo di recupero in sicurezza.

15. Quali sono le ragioni alla base delle modifiche progettuali avvenute negli anni e come si sono sviluppate le interlocuzioni con il Comune?

Le modifiche progettuali intervenute negli anni non sono state scelte arbitrarie, ma risposte a tre fattori oggettivi:

l'evoluzione delle esigenze pubbliche,

l'opportunità di accedere a finanziamenti nazionali,

il dialogo costante con le diverse amministrazioni comunali che si sono succedute.

1. Perché il progetto è cambiato negli anni

Le ragioni principali sono tre:

- **Aggiornamento delle esigenze del territorio:** il progetto originario del 2010 era molto diverso, prevedeva torri e nessun parco urbano. Nel tempo è emersa la necessità di soluzioni più integrate, più verdi e più coerenti con il contesto dell'Infrangibile.
- **Adeguamento agli strumenti urbanistici e alle norme:** ogni variante ha dovuto recepire normative nuove, standard aggiornati e criteri di sostenibilità più avanzati.
- **Opportunità del PINQuA (Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare):** tra 2021 e 2022 si è scelto di concorrere al Programma Nazionale per la Qualità dell'Abitare.
- Questo ha richiesto una profonda rimodulazione: inserimento della **scuola media**, ricompattazione dei volumi, redistribuzione delle funzioni e adeguamento del cronoprogramma agli obblighi ministeriali.

Tutte queste modifiche sono sempre avvenute **nel rispetto delle volumetrie del PRU**, senza aumenti di carico urbanistico rispetto alle previsioni originarie.

2. Come si sono svolte le interlocuzioni con il Comune

Il rapporto con le Amministrazioni che nel tempo si sono succedute è stato **continuo e trasversale**. A riprova di ciò, si evidenzia che la proposta al PINQUA è stata presentata dalla precedente amministrazione e la sottoscrizione dell'accordo relativo all'implementazione del Pinqua è stato firmato dall'attuale amministrazione.

Negli anni:

- ogni variante è stata condivisa, presentata e approvata attraverso gli iter formali;
- le amministrazioni succedutesi hanno seguito costantemente la trasformazione del comparto;
- i passaggi tecnici, urbanistici e convenzionali sono stati affrontati in modo progressivo e trasparente.

Questo percorso ha portato alla **stipula dell'Accordo del 2023**, legato al PINQuA:

- accordo in cui il **Comune di Piacenza entra come quotista nel Fondo Estia**,
- grazie al conferimento del contributo PINQuA destinato alla realizzazione della scuola e di altre opere pubbliche.

È un accordo che sancisce una **collaborazione istituzionale piena**, necessaria per portare a termine un intervento di questa scala.

16. Per quale motivo la dimensione del parco è stata ridotta rispetto alle previsioni iniziali?

La riduzione della superficie del parco è dovuta esclusivamente all'inserimento della **nuova scuola media**, prevista all'interno del programma PINQuA.

Si tratta di una scelta condivisa con il Comune e con l'Ufficio Scolastico, basata su un'esigenza pubblica reale: dotare il quartiere di un presidio educativo moderno, sicuro e facilmente accessibile.

Per collocare la scuola in modo funzionale e coerente con il parco, è stato necessario:

- sottrarre una quota dell'area originariamente destinata a verde,
- destinarla a **giardino scolastico** e spazi pertinenziali,
- garantire continuità e sicurezza tra scuola e parco pubblico.

È importante sottolineare che:

- **non si tratta di una riduzione arbitraria**,

- la superficie destinata al verde pubblico rimane comunque ampia e qualificata,
- la scuola è un'**opera di urbanizzazione secondaria**, quindi un servizio pubblico a pieno titolo, che valorizza l'intero comparto e quartiere.

17. Perché è stato necessario mantenere invariati alcuni volumi privati (come il supermercato), intervenendo invece sulle superfici a verde?

La premessa fondamentale è che **il verde non è stato ridotto**, ma **riconfigurato** per integrare la scuola prevista dal PINQuA.

La superficie complessiva destinata a standard pubblici resta ampia e conforme alle previsioni urbanistiche.

Per quanto riguarda il supermercato, è al di fuori del perimetro di proprietà del Fondo e realizzato in funzione di un permesso di costruire diverso, presentato da altro soggetto privato.

In merito ai volumi privati – le residenze – questi **non possono essere modificati arbitrariamente**.

La loro dimensione e collocazione derivano da un percorso regolato da:

- PRU (2009)
- PUA
- Convenzione urbanistica 2010
- Convenzione urbanistica 2018.

Si tratta di diritti edificatori **legittimamente acquisiti**, coerenti con:

- la normativa urbanistica nazionale
- gli strumenti urbanistici comunali vigenti
- le autorizzazioni già rilasciate negli anni.

Intervenire su questi volumi significherebbe violare diritti privati consolidati e procedure autorizzative già concluse.