



Comune di Piacenza

# PINQUA 2020

## Manifattura Tabacchi di Piacenza

Programma innovativo nazionale per la  
qualità dell'abitare - Luglio 2021

---

PIACENZA PRIMOGENITA



DELL'UNITÀ D'ITALIA

# **Obiettivi strategici**

**1/2**

Il Programma promuove processi di rigenerazione di ambiti urbani, i cui interventi, misure e linee di azione sono perfettamente in linea con quanto previsto dal bando:

- a. riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale e incremento dello stesso;
- b. rifunzionalizzazione di aree, spazi e immobili pubblici e privati anche attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico e all'uso temporaneo;



## Obiettivi strategici

2/2

- c. miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani e della dotazione di servizi e delle infrastrutture urbano-locali;
- d. rigenerazione di aree e spazi già costruiti, soprattutto ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici anche attraverso l'uso di operazioni di densificazione;
- e. individuazione e utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, inclusione sociale e welfare urbano nonché di processi partecipativi.



## **Inquadramento del progetto**

L'intervento complessivo per la richiesta di finanziamento PINQUA è stato approvato con Delibera di Giunta n° 36 del 10/3/2021.

Il Progetto della Manifattura Tabacchi è finalizzato alla realizzazione di 263 appartamenti da vendere o locare a prezzi e canoni calmierati.

L'intero patrimonio è privato ed appartiene al Fondo Estia, gestito da Prelios SGR.



## **Esigenze emerse**

L'Amministrazione Comunale necessita dello sviluppo di una struttura scolastica, in particolare per accogliere giovani studenti della Scuola Secondaria di Primo Grado.

A questo va poi affiancato l'intervento di Social Housing, che si prevede da destinare pro quota con le seguenti finalità:

- Social Housing tradizionale (giovani coppie, famiglie monoparentali, etc)
- Senior Housing, cioè abitazioni indipendenti per anziani autosufficienti con servizi condivisi



# IL PINQUA MT IN NUMERI

Contributo ottenuto: **11 MLN€ lordo IVA**, per:

**1. Scuola secondaria di primo grado.**

Costo totale circa **3,672 MLN€** per l'immobile e **1,272 MLN€** per l'area, al netto di IVA  
2400 mq di superficie utile, sufficienti a garantire: 9 aule (3 classi da 3 sezioni) + 2 aule (laboratorio tecnico/artistico) oltre ad 1 aula per le attività musicali e 2, più piccole, per le lezioni a piccoli gruppi destinate agli alunni più bisognosi di supporto, 1 Palestra, 1 Mensa

**2. Contribuzione allo sviluppo di residenze di Social Housing**, al fine di abbattere ulteriormente i canoni di affitto (contributo di circa **5,688 MLN€**).

## Partnership e durata degli impegni



PRELIOS



Gestore del fondo Estia,  
rappresenta la proprietà delle aree  
e degli immobili



Fondazione Housing Sociale

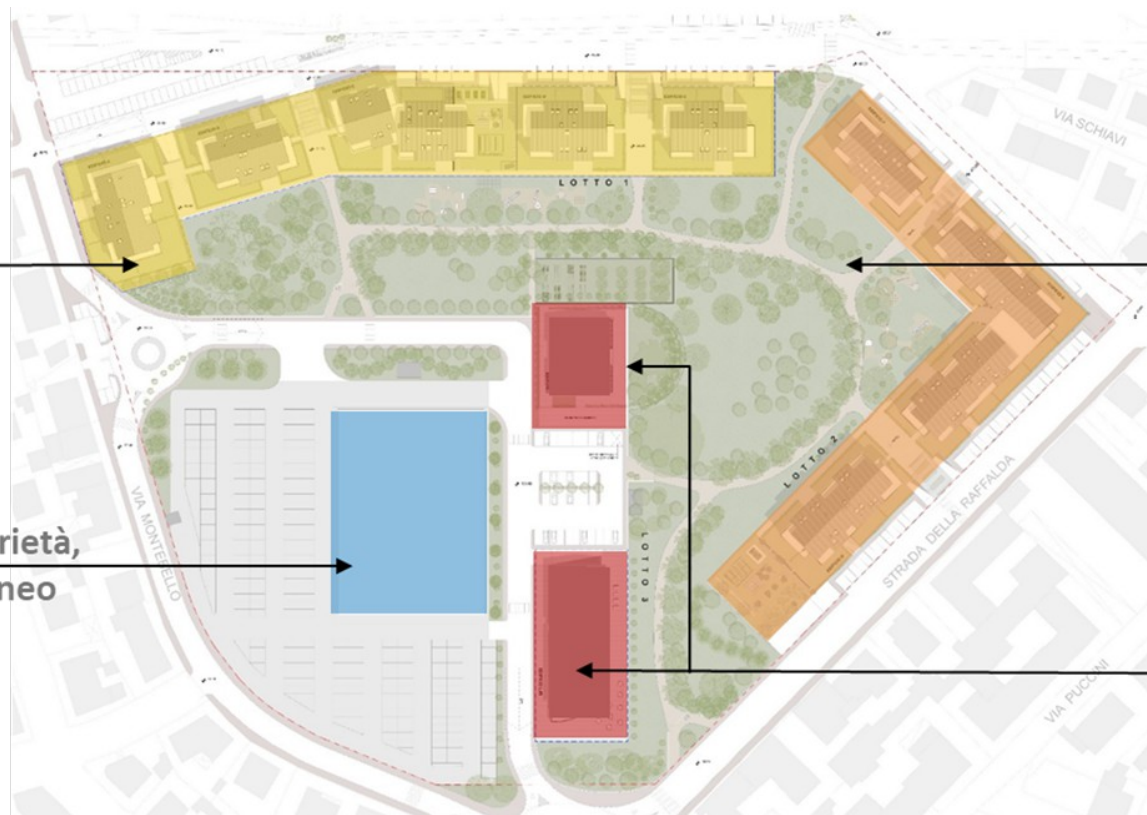
Advisor Tecnico Sociale del fondo,  
si occupa della progettazione  
sociale e ne indirizza la gestione

Il Fondo Estia si impegna a vincolare gli immobili oggetto di intervento alle destinazioni d'uso e modalità di utilizzo

- per un periodo non inferiore a **25 anni**,
- attraverso la sottoscrizione di specifico atto di **convenzionamento con il Comune di Piacenza**



# La strategia generale



Realizzazione  
Fase 1

Realizzazione  
Fase 2

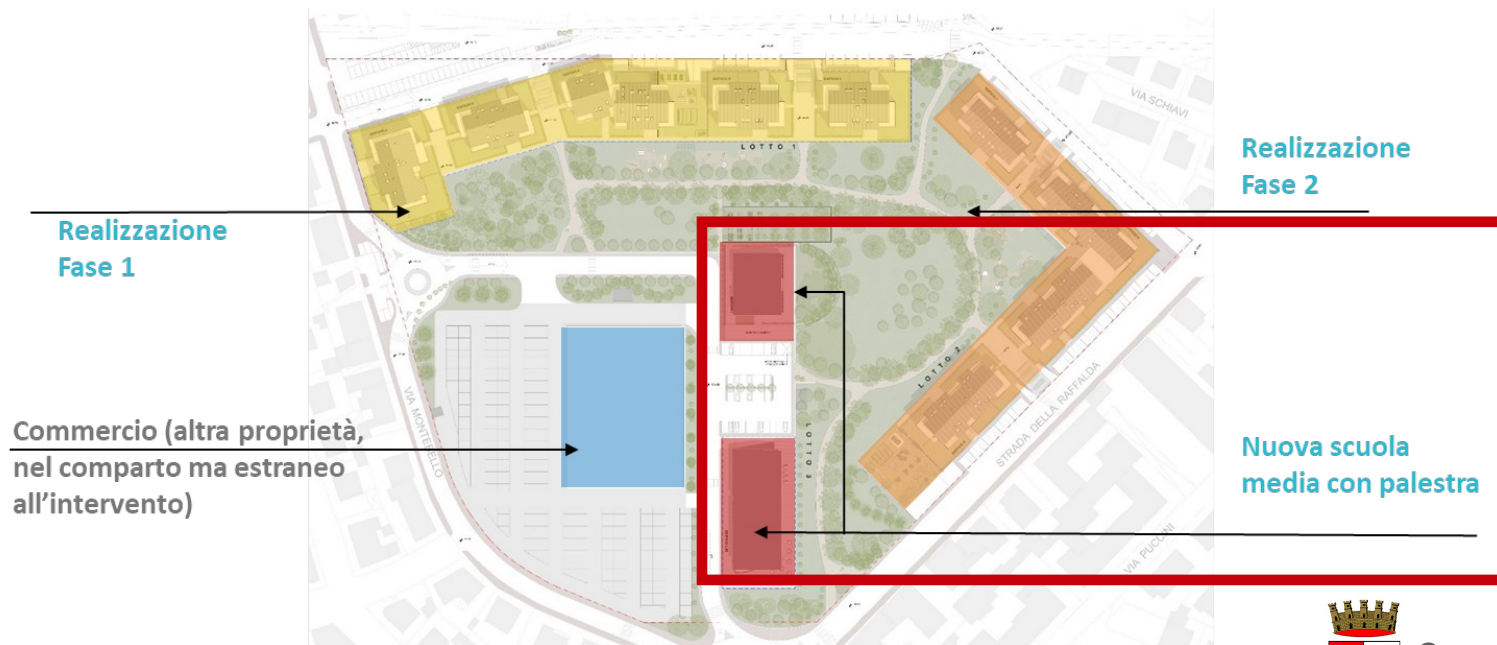
Nuova scuola  
media con palestra

Commercio (altra proprietà,  
nel comparto ma estraneo  
all'intervento)



# Contenuti del progetto: Scuola Media

Alla luce delle nuove necessità dell'amministrazione comunale, emerse anche a seguito del Covid, di destinare le due strutture (LOTTI 3 E 4) la prima a scuola media e il secondo a palestra.



# Contenuti del progetto: Scuola Media

Accesso destinato al trasporto del cibo, confezionato in altra struttura, alla mensa

La presenza del parcheggio e' utile ad entrambe le funzioni

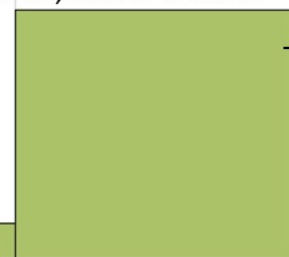
**La palestra** staccata dalla scuola ma connessa da una pensilina che si snoda nel parco  
Offre l'opportunità di essere usata come palestra della scuola durante il periodo scolastico e dagli abitanti del comparto e dalla popolazione in generale negli altri orari serali, festivi e estivi



**Scuola media** composta da 9 aule per 252 studenti; si sviluppa su due livelli per una superficie complessiva di mq. 1620 nel rispetto della normativa vigente



- SPAZI PER ATTIVITA' DIDATTICHE
- SPAZI PER ATTIVITA' COLLETTIVE
- MENSA E SERVIZI CONNESSI
- SPAZI PER ATTIVITA' COMPLEMENTARI
- DISTRIBUZIONE CONNETTIVO E SERVIZI



La pensilina nel parco

La sua collocazione poi, di fatto nel parco, consente di ampliare e amplificare le possibilità di uso anche all'aperto



## Contenuti del progetto: Social Housing

Destinare parte delle realizzande residenze **all'abitare condiviso**, in particolare **rivolto ai giovani, agli anziani e ai lavoratori fuori sede**, cogliendo una richiesta forte nella società dovuta sia all'esigenza di abbassare il costo dell'abitazione che di trovare **modalità abitative in cui la solidarietà è un elemento forte**.

La residua parte dei fondi saranno quindi finalizzati ad operare **una ulteriore riduzione dei canoni di locazione degli alloggi** destinati alla locazione a lungo termine (ca 65% degli alloggi).





## **Contenuti del progetto: Social Housing**

Il piano propone complessivamente una varietà di proposte abitative a sostegno delle fasce che non trovano soluzioni accessibili nel libero mercato.

Si propongono soluzioni condivise ulteriormente accessibili per le fasce più deboli della popolazione (anziani, giovani e giovani lavoratori fuori sede).

Il contributo finalizzato allo sviluppo del residenziale viene interamente destinato alla riduzione dei canoni di affitto.





## **Contenuti del progetto: Social Housing**

Dalle prime ipotesi di calcolo effettuate, il canone senza contributo si abbatte di quasi 15 €/mq rispetto al valore indicato dall'OMI.

Con le stesse ipotesi, attraverso il finanziamento PINQUA, il canone si abbatte di più di 22 €/mq.

	Unità di misura	Valori (raffronto in assenza / presenza di contributo)	
Totale prezzo massimo complessivo	€	€ 50.233.273,00	
Superficie Commerciale residenziale	mq (Scomm)	€ 26.165,99	
Valore di mercato per comparabili nel quartiere	€/mq (Scomm)	€ 2.300,00	
Prezzo di vendita al mq (Scomm): Totale prezzo complessivo/Scomm	€/mq (Scomm)	€ 1.919,79	
Canoni di affitto di mercato	€/mq (Scomm)*anno	€ 82,00	
Contributo PINQUA in detrazione affitti sul residenziale	€		<b>€ 5.688.800,00</b>
Canoni di affitto	€/mq (Scomm)*anno	€ 67,19	<b>€ 59,58</b>
Variazione del canone rispetto a quelli di mercato	€/mq (Scomm)*anno	<b>-€ 14,81</b>	<b>-€ 22,42</b>

\* Fonte OMI

\* Fonte OMI

