



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

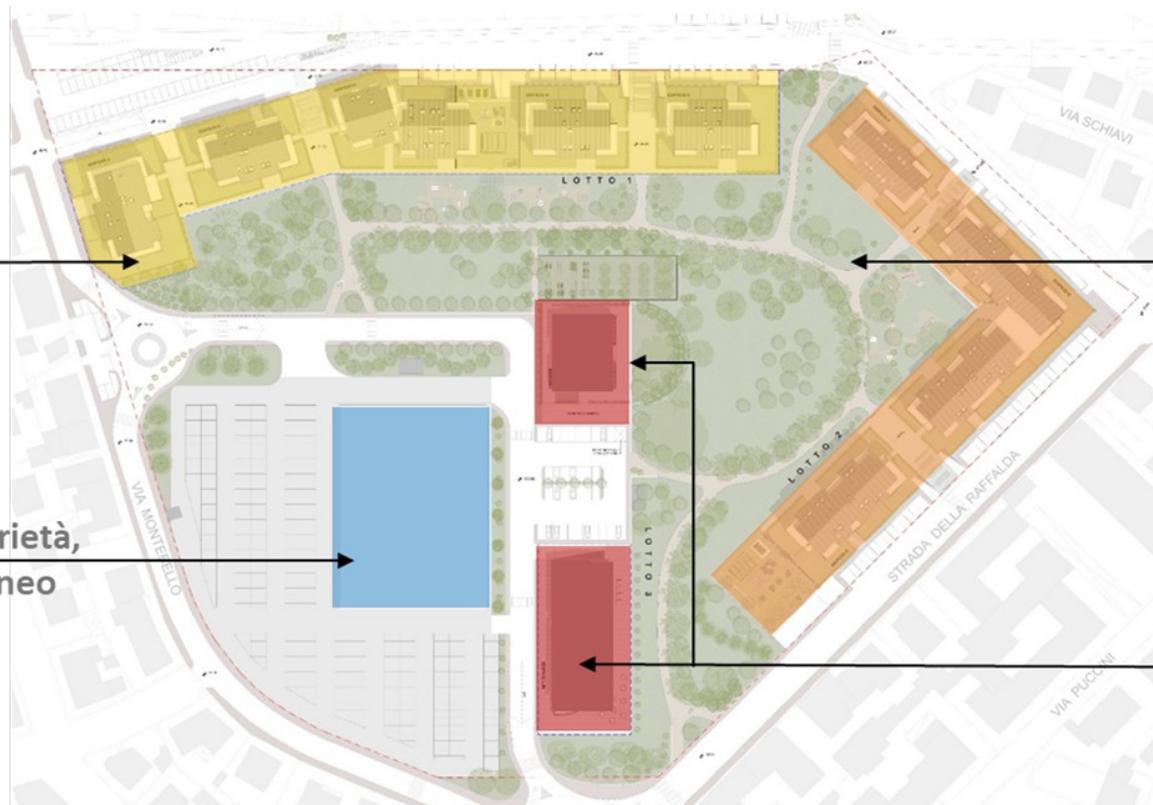
Advisor Tecnico Sociale del fondo,
si occupa della progettazione
sociale e ne indirizza la gestione

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

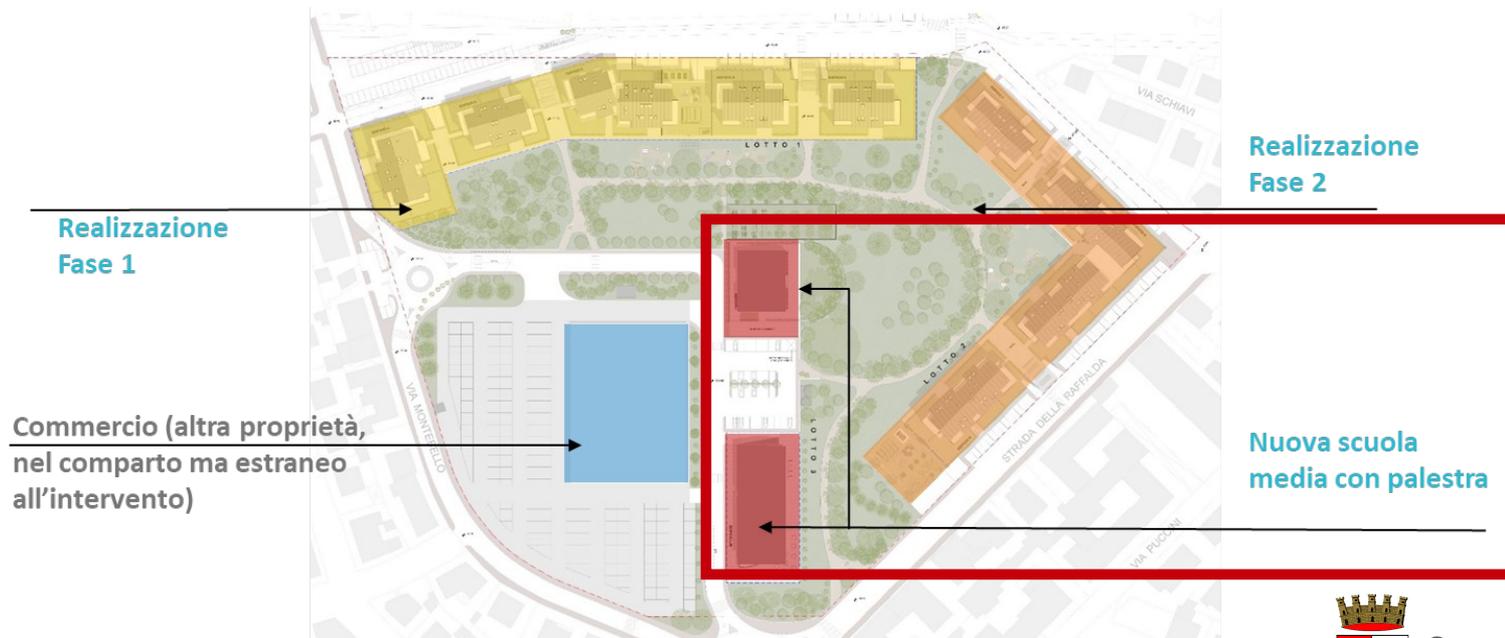
Realizzazione
Fase 2

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

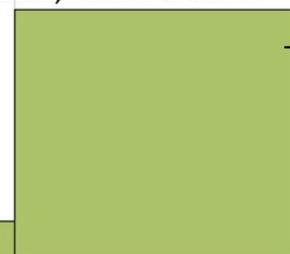
La palestra staccata dalla scuola ma connessa da una pensilina che si snoda nel parco
Offre l'opportunità di essere usata come palestra della scuola durante il periodo scolastico e dagli abitanti del comparto e dalla popolazione in generale negli altri orari serali, festivi e estivi



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



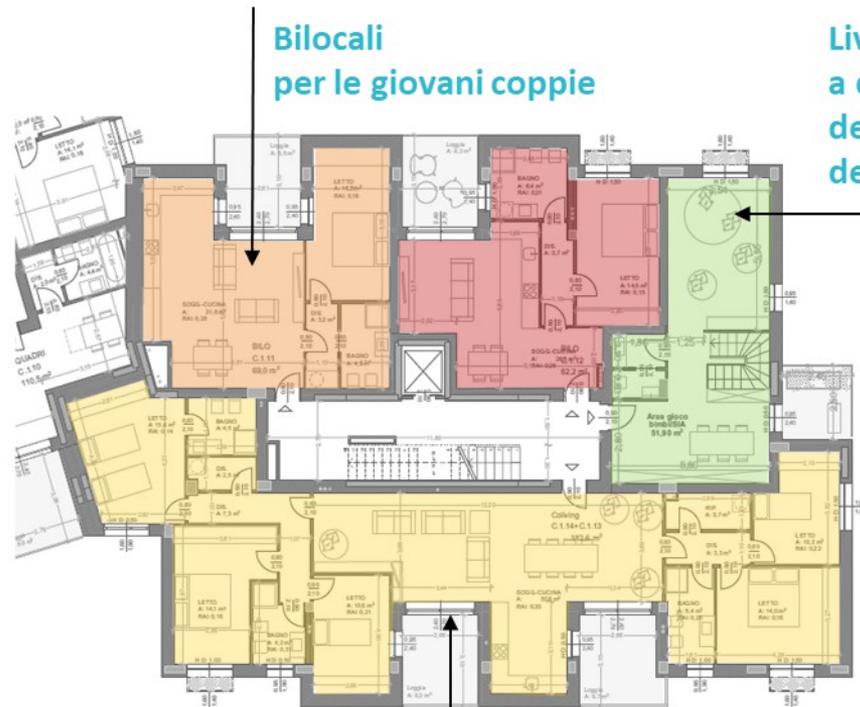
Contenuti del progetto: Social Housing

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



Bilocali per le giovani coppie

Living condiviso a disposizione degli abitanti dell'intervento



Co-living rivolto ai giovani e ai lavoratori del comparto logistico



Alloggi per anziani collocati sullo stesso piano al fine di ottimizzare eventuali servizi socio-assistenziali

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	€		€ 5.688.800,00
Canoni di affitto	€/mq (Scomm)*anno	€ 67,19	€ 59,58
Variazione del canone rispetto a quelli di mercato	€/mq (Scomm)*anno	-€ 14,81	-€ 22,42

* Fonte OMI

* Fonte OMI

