



comune di
PRATO
Codice Fiscale: 84006890481



Bando

Ministero delle infrastrutture e dei trasporti Direzione generale per l'edilizia statale e gli interventi speciali e Struttura Tecnica di Missione - PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE

Progetto

**DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EX CASE MINIME
Via Del Purgatorio**

Titolo

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Fase

Progetto di fattibilità tecnica ed economica

Soggetto attuatore

EDILIZIA PUBBLICA PRATESE SpA

Presidente

Ing. Federico MAZZONI

Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Giulia BORDINA

Progettisti

Ing. Giulia BORDINA - EPP

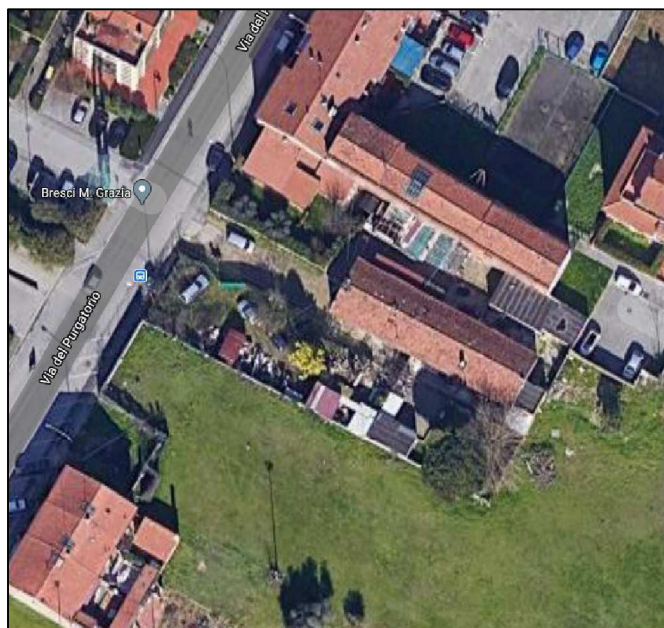
Geom. Gianluca BERTINI - EPP

Geom. Vincenzo ORLANDO - EPP

Tavola: -

Scala: -

Spazio riservato agli uffici:



Sommario

1. PREMESSA	3
a. Analisi delle criticità	3
b. Obiettivi.....	3
2. Intervento n°5: EX CASE-MINIME IN VIA DEL PURGATORIO	4
a. Stato attuale	4
b. Documentazione fotografica	5
c. Inquadramento urbanistico attuale	5
d. Progetto	7
e. Quadro economico	8
f. Cronoprogramma finanziario	8

1. PREMESSA

a. *Analisi delle criticità*

Il L.O.D.E. pratese conta un numero di 1.824 unità immobiliari destinate ad Edilizia Residenziale Pubblica, pari ad appena il **3,6%** del totale di alloggi e.r.p. presenti in Toscana, con un **rapporto tra numero di famiglie residenti nella provincia e alloggi e.r.p. pari a 57**, a fronte di una media regionale pari a **33,2**. Questa carenza storica di alloggi e.r.p. nel L.O.D.E. pratese non consente di soddisfare adeguatamente le richieste della graduatoria degli aventi diritto, ma permette di garantire un alloggio solo ad una fascia di popolazione estremamente fragile che costituisce la porzione più alta della graduatoria: nel LODE Pratese è presente la più alta percentuale per la Regione Toscana di nuclei familiari residenti in alloggi E.R.P. con canone sociale.

Appare pertanto indispensabile ed urgente avviare una politica complessiva di programmazione di interventi che porti ad un aumento significativo degli alloggi da destinare a edilizia residenziale pubblica nel territorio della Provincia di Prato per garantire una risposta efficace ad una più ampia platea di popolazione, colpita duramente dalla crisi economica del distretto tessile negli anni passati e dalla più recente crisi economica derivante dalla pandemia sanitaria in corso.

b. *Obiettivi*

I progetti descritti nella presente relazione sono stati articolati per centrare gli obiettivi auspicati nella normativa nazionale e regionale di riferimento, in particolare:

- a) riqualificare e riorganizzare edifici già facenti parte del patrimonio del Comune di Prato destinati alla residenza, incrementando il numero di abitazioni destinate ad e.r.p.;
- b) rigenerare aree e spazi già costruiti, ad alta tensione abitativa, incrementando la qualità ambientale e migliorando la resilienza ai cambiamenti climatici;

inoltre:

- c) prevedono il recupero e la demolizione/ricostruzione di organismi edilizi esistenti che assicurino prossimità delle residenze ai servizi, alle strutture lavorative e ricreative, finalizzati alla riduzione degli spostamenti e del pendolarismo;
- d) privilegiano soluzioni ecosostenibili con obiettivo primario l'efficienza energetica e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- e) prevedono spazi in grado di garantire l'interrelazione dell'utenza con l'ambiente esterno, valorizzando elementi edilizi come logge, cortili e giardini condominiali, in coerenza con il "Green Building Approach";
- f) garantiscono l'accessibilità degli spazi;
- g) negli alloggi è prevista la dotazione di "spazi di filtro" e "disimpegno", in particolare modo nelle zone di ingresso, al fine di garantire una maggiore separazione tra ambiente esterno e ambiente domestico.

2. *Intervento n°5: EX CASE-MINIME IN VIA DEL PURGATORIO*

Numero alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica:	6
di cui accessibili	3
Tipo di intervento	Demolizione e ricostruzione
Proprietà dell'Immobile	Comune di Prato
Superficie Utile:	330,00 mq
Superficie Non Residenziale:	93,00 mq
Superficie Complessiva:	411,00 mq
Superficie Coperta	185,00 mq
Superficie scoperta di pertinenza	1069,00 mq
di cui permeabile	610,00 mq

a. Stato attuale

L'edificio denominato "ex case minime" è ubicato in prossimità del centro storico della Città di Prato, in un quartiere prettamente residenziale dotato di scuole, esercizi commerciali di prossimità e servito da linee urbane ed extraurbane del sistema di mobilità pubblico. L'intero quartiere è in questi anni oggetto di una pluralità di interventi che configurano una riqualificazione generale; fra l'altro è prevista la realizzazione di nuove residenze e di un grande parco urbano nel terreno in cui sorgeva il campo di calcio denominato "Ex Ambrosiana", confinante con il terreno di pertinenza del fabbricato.

L'edificio venne costruito negli anni '50 inizialmente come magazzino comunale; venne quindi suddiviso in 14 stanze per garantire un alloggio di emergenza agli sfollati. Negli anni a seguire, nonostante non riuscisse a garantire un livello adeguato di salubrità e sicurezza, venne occupato ed utilizzato come abitazione da persone particolarmente disagiate. Solo nel 2019 il Comune di Prato è riuscito a riprenderne pienamente possesso e da allora l'edificio risulta vuoto e in stato di abbandono.

Negli anni nel terreno di pertinenza sono state costruite baracche e strutture abusive, che hanno creato problemi di igiene ed ordine pubblico nel quartiere a causa dell'occupazione di questi spazi da parte di persone che vivevano ai margini della legalità.

b. Documentazione fotografica



Foto 3 – localizzazione edificio “case minime” via del Purgatorio

c. Inquadramento urbanistico attuale

L'area di proprietà comunale è censita al catasto Fabbricati al foglio n. 61 p.lle 256, 520, 521, 778, 779.

Negli strumenti urbanistici comunali tale area risulta attualmente classificata come di seguito illustrato.

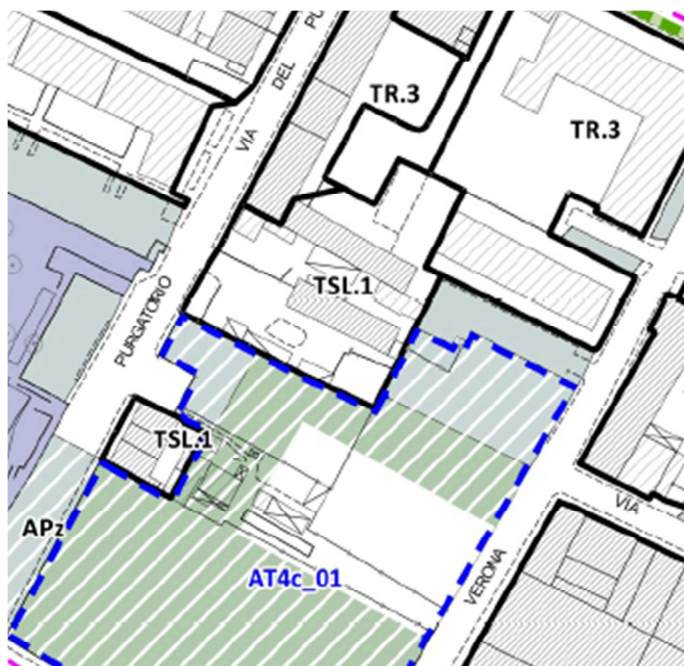
Riguardo al Piano Strutturale:

- secondo la tavola 4 del Piano Strutturale vigente (Sistemi e Subsistemi territoriali) l'area appartiene al Sistema 4c (Sistema 4 la città centrale: Subsistema 4c: "Via Roma-Soccorso");
- secondo la tavola 5 del Piano Strutturale vigente (Disciplina dei suoli) l'area è classificata come Area Urbana.
- secondo la tavola Af.7 - Carta della pericolosità geomorfologica (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità geomorfologica media (G2)
- secondo la tavola Af.8- Carta della pericolosità sismica locale (DPGR n.53/R/11), l'area risulta in pericolosità sismica media (S2),
- secondo la tavola Af.9 - Carta della pericolosità idraulica (DPGR n.53/R/11) l'area risulta in pericolosità idraulica media (P.I.2), da alluvione bassa (P1)

Rispetto al Piano Operativo:

- l'area ricade in zona B secondo il DM. 1444/68 intendendo per zona B come le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A;
- nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" è attualmente classificata come "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile" e disciplinato all'art. 67 delle Nta del Piano Operativo.
- L'area ricade in gran parte all'interno del DPA dell'elettrodotto a media tensione di 132 kv, n. 457 Prato S.Paolo - Prato Autostrada.

Per l'attuazione dell'intervento in progetto si rende necessari una variante al Piano Operativo per conformare le previsioni urbanistiche comunali alle nuove esigenze intervenute, con modifica della destinazione d'uso specifica ammessa da "TSL.1 Tessuto Storico Lineare, con fronte continuo non penetrabile" ad area a standard pubblico "ACe (Attrezzature di interesse collettivo - Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale)".



d. Progetto

Il progetto di fattibilità tecnico-economica prevede la demolizione del fabbricato esistente, e la ricostruzione di un nuovo volume a due piani sullo stesso sedime occupato. Si procederà inoltre alla definitiva rimozione di tutte le costruzioni abusive e pericolanti presenti nel terreno di pertinenza dell'edificio con l'obiettivo di aumentare la permeabilità generale del lotto.

Le sei nuove unità immobiliari saranno dotate di tutti i requisiti distributivi richiesti per essere configurate come “alloggi COVID”: infatti saranno creati opportuni “spazi di filtro” e “disimpegno”, in particolare modo nelle zone di ingresso, al fine di garantire una maggiore separazione tra ambiente esterno e ambiente domestico. I singoli alloggi modulari saranno inoltre dotati di spazi all'aperto di pertinenza esclusiva (giardini al piano terra e logge coperte al piano primo) e spazi di relazione condominiali verdi al piano terra. Ogni alloggio sarà dotato di un parcheggio scoperto ad uso esclusivo.

L'edificio garantirà elevate prestazioni energetiche riducendo al minimo le dispersioni termiche: verrà infatti realizzato un piccolo condominio “*Nearly Zero Energy Building*” sulla scorta dell'esperienza maturata nel cantiere di realizzazione un edificio *N.Z.E.B.* per 29 alloggi e.r.p. recentemente realizzato da E.P.P. S.p.A. a San Giusto Piazza Gelli a Prato.

Tutti gli alloggi saranno dotati di bagno finestrato e ventilazione contrapposta, per consentire un raffrescamento naturale e gratuito nel periodo estivo. La sostenibilità generale dell'intero immobile sarà inoltre incrementata mediante l'utilizzo di materiali da costruzione riciclati (coibenti termici ed acustici da riciclo degli scarti tessili del distretto pratese) e la realizzazione di impianti evoluti con produzione di energia da fonti rinnovabili (solare termico e solare fotovoltaico).

Gli alloggi al piano terra saranno accessibili ai portatori di handicap e quelli al piano primo saranno tutti visitabili ed adattabili.

e. Quadro economico

Il riepilogo economico dell'intervento è il seguente:

(a) COSTO DI REALIZZAZIONE	€ 543.000,00
(b) IMPREVISTI (10% di a)	€ 54.000,00
(c) SPESE TECNICHE (14% di a)	€ 76.000,00
(d) IVA (10% di a e 22% di c)	€ 77.000,00
TOTALE (a+b+c+d)	€ 750.000,00

f. Cronoprogramma finanziario

Il cronoprogramma finanziario stimato dell'intervento, a partire dall'inizio delle attività una volta ottenuto l'approvazione della proposta complessiva e la stipula del Protocollo d'Intesa tra Comune di Prato e Ministero per dare effettiva operatività ai progetti, è il seguente:

fase		giorni fase		risorse fase	
		relativi	assoluti	%	Importo
1	Progetto definitivo e ottenimento titoli autorizzativi	150	150	5%	€ 37.500,00
2	Progetto esecutivo	30	180	5%	€ 37.500,00
3	Gara di appalto – individuazione impresa	150	330	5%	€ 37.500,00
4	Stipula contratto	50	380	20%	€ 150.000,00
5	Esecuzione lavori	730	1.110	55%	€ 412.500,00
6	Collaudi/allacciamenti/assegnazioni alloggi	90	1.200	10%	€ 75.000,00
TOTALE		1.200		100%	€ 750.000,00

Firmato da:

Giulia Bordina

codice fiscale BRDGLI77C45A059L

num.serie: 8953984523981461373

emesso da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1

valido dal 17/08/2020 al 16/07/2023