

CONTRATTO DI VALORIZZAZIONE URBANA CITTA' di LODI – Piano per le città 2012

DESCRIZIONE DEL CONTESTO, LE CARATTERISTICHE E L'AMBITO URBANO OGGETTO DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE

La proposta di contratto di valorizzazione urbana riguarda due ambiti in condizioni di conservazione precaria.

1. La scuola media Spezzaferri: si tratta infatti di un edificio inserito in un più ampio comparto di edilizia scolastica fortemente degradato dal punto di vista edilizio, dove coesistono una scuola materna, una scuola media (sezione staccata della scuola media Don Milani), un istituto professionale ed una palestra, immersi in uno spazio esterno molto grande a verde attrezzato (campo da rugby e anello per atletica) e giardino. Si configurano pertanto una serie di aspetti di coabitazione e condivisione degli spazi tra bambini e ragazzi con diverse esigenze e bisogni, che necessitano di un adeguato progetto complessivo, anche in considerazione della relazione tra il plesso scolastico ed il quartiere.



2. L'edificio residenziale di via Fè

Il quartiere Porta Regale comprende alcune zone dell'estrema periferia della città, tra le quali le frazioni di Torretta, S. Gualtiero e S. Grato. In posizione baricentrica, in via Fè n. 30, è ubicato un immobile del primi dell'800, in precedenza di proprietà dell'IPAB "istituto sordomuti". L'IPAB ha cessato l'attività alla

fine degli anni '50 ed il Comune di Lodi, all'inizio degli anni '60, aveva assunto in locazione l'immobile per adibirlo a residenza di famiglie senza tetto. Disciolto l'Ente con D.P.R.L. n. 7505/92, il Comune ha provveduto alla radicale ristrutturazione di parte dell'immobile, con destinazione ERP. Resta ora da completare la ristrutturazione dell'ultima porzione dell'immobile, che si presenta in forte condizione di degrado.

L'immobile di via Fè, al momento ha scarse relazioni con il contesto circostante; soffre di una fama negativa, per via del profondo degrado sociale e della fatiscenza delle strutture. Il Completamento del recupero dell'immobile fungerebbe da prezioso volano utile per ridare vitalità ad un quartiere sino ad oggi del tutto privo di strutture pubbliche.



DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

La **scuola media Spezzaferrì** per i problemi di degrado sopra richiamati, costituisce un caso esemplare per la realizzazione di un intervento emblematico di riqualificazione e ha un'ottima superficie disponibile per la realizzazione su tetto di un impianto fotovoltaico. L'intervento proposto per la scuola, esemplificato nelle tavole di progetto allegate, costituisce un'opportunità di riqualificazione complessiva dell'involucro, di ridefinizione delle caratteristiche compositive, di rifunzionalizzazione degli spazi interni ed esterni, di accrescimento del benessere degli occupanti, di miglioramento radicale della relazione, ad oggi compromessa, con gli elementi urbani circostanti, anche grazie alla realizzazione di un orto con valenza didattica (con particolare attenzione agli studenti con difficoltà motorie).

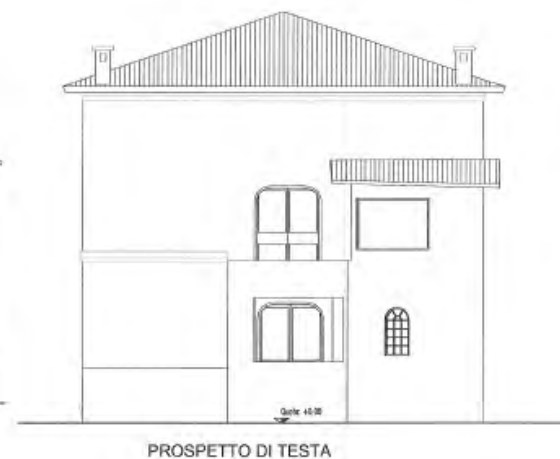
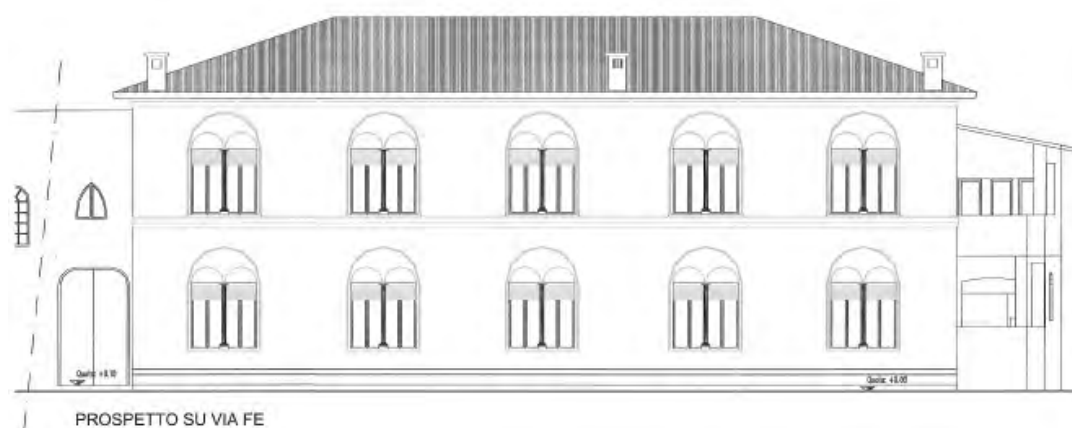
In particolare si prevede di utilizzare un "vuoto" nel corpo principale dell'edificio, ad oggi occupato da una scala in cemento, e da una tettoia in lamiera, per creare nuovi spazi funzionali.



La riqualificazione della scuola media Spezzaferri e degli spazi esterni, ha una valenza importante per il quartiere di San Bernardo, recentemente ampliato e con una urbanizzazione significativa prevista nel corso del 2014.

L'intervento sullo stabile di **via Fè** prevede:

La ristrutturazione di 8 alloggi a canone sociale; l'abbattimento delle barriere architettoniche; Interventi di riqualificazione urbana (sistemazione del cortile, in parte a verde e in parte a parcheggio); la realizzazione di una nuova recinzione a chiusura del comparto



Ad integrazione e completamento degli interventi di riqualificazione dei due edifici, sono previsti **due impianti fotovoltaici** sulle rispettive coperture, per un totale di circa 160 kWp; gli incentivi previsti per l'energia solare fotovoltaica, stimabili in circa 30.000 € all'anno, contribuiranno in modo significativo alla costituzione e al mantenimento, per l'intero orizzonte del progetto, di un fondo di micro credito per il finanziamento degli interventi di efficienza energetica delle famiglie lodigiane meno abbienti, meccanismo descritto nel paragrafo successivo.

Consistenza di insieme degli interventi

Gli interventi infrastrutturali hanno due ricadute importanti in termini di attivazione e mobilitazione di risorse e capacità sul territorio:

1. FONDO PER IL SOSTEGNO AGLI INVESTIMENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA IN EDILIZIA

Il fondo è destinato primariamente ai soggetti in difficoltà economica, che percepiscono un reddito stabile, ma insufficiente a fare fronte alle necessità di spesa familiare; tipicamente gli utenti del punto famiglie di ACLI. Il meccanismo di prestito agevolato prevede una fase di conoscenza e affiancamento dei soggetti che si rivolgono allo sportello ACLI. Sono esclusi dallo strumento i soggetti sostenuti in modo stabile dai servizi sociali, non percettori di reddito stabile, non capaci di sostenere un progetto di prestito agevolato. Si procede parallelamente con una pre istruttoria di credito operata da ACLI in collaborazione con la Cooperativa di Mutua Auto Gestione MAG 2 e con un percorso di acquisizione di consapevolezza e conoscenza da parte dei beneficiari dei propri profili di consumo energetico e delle potenzialità di riduzione, operato insieme agli esperti Casaclima dello Sportello Energia, recentemente istituito da Comune di Lodi e Agenzia Casaclima in attuazione del Piano per l'Energia Sostenibile del Patto dei Sindaci. Identificati i possibili interventi, i potenziali risparmi e le eventuali detrazioni o contributi vigenti al momento dell'erogazione, viene predisposto un contratto di prestito agevolato ed erogato il prestito da parte di MAG 2. Il fondo si farà carico di una parte della restituzione, in modo da garantire la possibilità per i beneficiari di restituire il credito senza aumentare la spesa storica della bolletta energetica (indicizzata al costo dell'energia), grazie ai risparmi energetici generati dall'intervento.

In subordine il fondo, fino ad esaurimento delle disponibilità, verrà destinato a supportare progetti più complessi di contenimento energetico in edilizia. Il Comune di Lodi ha partecipato come iniziativa pilota al progetto Life + Factor 20 (http://www.factor20.it/aree_pilota), sviluppando un modello per investire con modalità ESCO per la riqualificazione energetica (impiantistica ed edilizia) dei condomini. Il caso pilota verrà presentato alla Città nel corso del 2013, come esempio replicabile di intervento di riduzione dei consumi energetici e conseguentemente della bolletta condominiale. Gli investimenti sono a carico dell'operatore privato, che rientra dell'investimento e remunera il proprio capitale grazie ai risparmi conseguiti. Una parte del risparmio viene condivisa da subito con il condominio. Il fondo potrà finanziare la parte di sviluppo dei progetti.

Il Fotovoltaico costituisce la principale fonte per finanziare il fondo; il fondo sarà inoltre aperto all'eventuale apporto di credito da parte del sistema bancario (Banca Etica ha espresso il proprio interesse al progetto) e dalla sottoscrizione di quote di risparmio da parte di Enti, Istituzioni, imprese e semplici cittadini. I ricavi previsti dall'impianto fotovoltaico (circa 30.000 Euro per 20 anni, totale non attualizzato 600 k€) rappresentano una quota significativa del debito contratto (previsione di circa 70.000 Euro/anno per tre anni), più che sufficienti a creare un fondo di garanzia, a coprire parte della restituzione dovuta dai sottoscrittori dei contratti di prestito agevolato ed eventuali insolvenze. I ricavi degli impianti fotovoltaici verranno inoltre messi a disposizione per supportare iniziative di riqualificazione energetica nei condomini, gli interventi, finanziabili con l'apporto di aziende di servizi energetici ESCO, hanno un interessantissimo potenziale di diffusione in città. Nell'ambito del progetto Life + Factor 20 è stato sviluppato un caso pilota su un condominio, i risultati sono incoraggianti: un investimento di circa € 300.000 con un PBT semplice di 7 anni. Un investimento di circa 10-15.000 Euro per finanziare l'analisi energetica del condominio e lo

studio di fattibilità (prestito dal fondo rotativo finanziato con il FV, da restituire con il meccanismo di finanziamento tramite terzi), può generare interventi di importo significativo (diverse centinaia di migliaia di Euro).

2. PERCORSO DI FORMAZIONE PROFESSIONALE

I temi progettuali evidenziabili nei due interventi di riqualificazione costituiscono un'opportunità di approfondimento dei temi compositivi, funzionali, energetici e tecnologici per i soggetti impegnati nelle diverse fasi della riqualificazione degli edifici. Si è pertanto definito, in collaborazione con le associazioni di categoria imprenditoriali (Assimpredil e la scuola Edile di Milano ESEM, ente paritetico costituito da Assimpredil e dalle organizzazioni sindacali del settore edile), un percorso di formazione e di rafforzamento delle competenze che coinvolga i professionisti, le imprese e gli studenti delle scuole professionali. Il percorso formativo si articola nelle seguenti attività:

- due corsi di formazione per le imprese artigiane sui temi della posa corretta dei cappotti termici e delle finestre;
- una giornata formativa con visite in cantiere per gli studenti delle scuole professionali, con la contestuale realizzazione di materiale didattico in formato digitale, per la successiva fase di disseminazione.

Interventi Denominazione	funzione	Nuova costruz/rifunz.	Sup. fondiaria	Sup. coperta	Sup. scoperta	SLP	Volume	Investimento (IVA inclusa)	N° ab da insediare
Scuola Spezzaferri	scuola	Rifunzionaliz.	9611	2565	7046	3783	14493	€ 2.258.045	NA
Edificio via Fè	ERP	Rifunzionaliz.	2435	515	1920	515	1700	€ 1.579.420	32
fotovoltaico	NA	Nuova costruz.	NA	NA	1200	NA	NA	€ 377.600	NA

Concorrenza con gli obiettivi del Piano (punteggio da 0 a 5)

Interventi	Tensione abitativa	marginalizzazione	Degrado sociale	Dotaz. Infr.	Dotaz. Attrezzature pubbliche	Qualità urbana	Tessuto sociale	Aspetti ambientali
Scuola Spezzaferri	0	0	2	5	5	5	0	5
Edificio via Fè	5	5	2	5	5	3	5	5
fotovoltaico	0	0	5*	0	0	0	5*	5

* Impatto indicato con riferimento al meccanismo di prestito agevolato attivato grazie ai ricavi degli impianti FV

Interventi

Vincoli/nulla osta/permessi/autorizzazioni: i due immobili sono immediatamente disponibili, per l'intervento in via Fè è necessaria l'autorizzazione della Sovrintendenza per i beni architettonici ed il paesaggio, in quanto sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 1 della legge 1089/39.

	Livello di progettazione	Inizio lavori	Fine lavori
Scuola media Spezzaferri	preliminare	15/06/2013	31/03/2014
Stabile di via Fè	preliminare	1/03/2013	31/03/2014
Impianti FV	Studio di fattibilità	1/04/2014	30/06/2014

PIANO FINANZIARIO ED ECONOMICO DELLA PROPOSTA

Intervento	Costi investimento (IVA inclusa)	IVA	Recuperabile (si/no)	Fonte stima
Scuola Spezzaferri	€ 2.258.045	21%	no	Ufficio tecnico comunale (progetto)
Edificio via Fè	€ 1.579.420	21%	no	Ufficio tecnico comunale (progetto)
fotovoltaico	€ 377.600	10%	no	Ufficio tecnico comunale (progetto)

Intervento	Inizio lavori	Fine lavori	Entrata in funzione dell'opera	Articolazione delle spese	Fonte di copertura
Scuola media Spezzaferri	15/06/2013	31/03/2014	In funzione durante i lavori; completata entro marzo 2014	50% 2013; 50% 2014	Bilancio comunale (fondi propri e finanziamento Piano Città)
Stabile di via Fè	1/03/2013	31/03/2014	Maggio 2014	50% 2013; 50% 2014	Bilancio comunale (fondi propri e finanziamento Piano Città)
Impianti FV	1/04/2014	30/06/2014	1/09/2014	100% 2014	Bilancio comunale (fondi propri e finanziamento Piano Città)

Risorse finanziarie

Fonti di copertura:

Intervento	Importo investimento da QE	Risorse già esistenti				Risorse da reperire			
		Soggetto finanziatore	Importo	Documento di riferimento	provenienza	Soggetto finanziatore	importo	note	Rapporto risorse da reperire e investimenti in %
Insieme degli interventi (scuola Spezzaferrì, via Fè e FV)						Comune di Lodi	€ 715.066	Somme indicate nella programmazione triennale (2012 – 2014) negli appositi capitoli di bilancio	
Insieme degli interventi (scuola Spezzaferrì, via Fè e FV)						Piano Città	€ 3.500.000		
									100%

Integrazioni con altre risorse finanziarie

Funzioni	superficie		importo	
	mq	%	€	%
Edilizia scolastica	3783	69%	€ 2.258.045	54%
Housing sociale	515	9%	€ 1.579.420	37%

SOGGETTI INTERESSATI (finanziatori; gestori; Enti che devono rilasciare permessi/pareri; ...)

	Soggetti pubblici coinvolti				
Interventi	Ente/soggetto	ruolo	Modalità di coinvolgimento	Data di stipula accordo	condizioni
Scuola media Spezzaferri	Comune di Lodi	Proprietario/Stazione appaltante			
Scuola media Spezzaferri	Scuola media statale Don Milani		Lettera di interesse	Gennaio 2012	Supporto all'iniziativa; condivisione degli obiettivi di ri-funionalizzazione e riqualificazione energetica
Scuola media Spezzaferri	Istituto professionale Einaudi		Lettera di interesse	Gennaio 2012	Supporto all'iniziativa; condivisione degli obiettivi di ri-funionalizzazione e riqualificazione energetica
Stabile di via Fe'	Comune di Lodi	Proprietario/Stazione appaltante			
Stabile di via Fe'	Sovrintendenza per i beni Architettonici e per il paesaggio	autorizzazione	Contatti in fase di progetto definitivo		

	Soggetti privati coinvolti				
Interventi	Ente/soggetto	ruolo	Modalità di coinvolgimento	Data di stipula accordo	condizioni
Impianti FV	ACLI	Gestore del fondo di prestito agevolato per interventi diffusi di efficienza energetica	Lettera di partenariato	Gennaio 2012	

Impianti FV	MAG 2	Gestore operativo del fondo	Lettera di partenariato	Gennaio 2012	
Impianti FV	Agenzia CasaClima Lodi Cremona	Sportello energia, supporto nella fase istruttoria dei progetti di risparmio energetico	Lettera di partenariato	Gennaio 2012	
Impianti FV	Assimpredil	Formazione professionale imprese	Lettera di interesse	Gennaio 2012	
Impianti FV	ESEM	Formazione professionale imprese	Lettera di interesse	Gennaio 2012	

EVENTUALI PREMIALITÀ

Non sono previste premialità

FATTIBILITÀ AMMINISTRATIVA

Disponibilità degli immobili

Gli immobili interessati dall'intervento sono di proprietà del Comune di Lodi.

Regime urbanistico e conformità

Gli interventi previsti non determinano variazioni nelle destinazioni d'uso, sono pertanto conformi al regime urbanistico vigente.

Attuazione e Cantierabilità

Gli interventi sono immediatamente attuabili, una volta che risultino ammessi al contributo del Piano Città, mediante le seguenti fasi:

- variazione al bilancio comunale
- progettazione definitiva
- progettazione esecutiva
- appalto

Modalità di attuazione

Gli interventi verranno realizzati in modalità di appalto pubblico di lavori; la stazione appaltante è in tutti i casi il Comune di Lodi. Gli appalti saranno 3:

- interventi di ampliamento e riqualificazione scuola media Spezzaferri
- interventi di riqualificazione stabile di via Fè
- fornitura e installazione dei due impianti fotovoltaici

MZM.