

1.4 Il Piano regionale di edilizia residenziale per il biennio 2004/2005

Il Piano (approvato con DACR del 2 febbraio 2005, n. 168) si è proposto di ridurre le tensioni abitative presenti nella regione attraverso un sistema articolato di interventi volti ad ampliare e calmierare il mercato delle locazioni e delle compravendite mediante:

- Incremento dell'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- Incremento dell'offerta di alloggi a canone moderato e l'accesso alla proprietà della prima casa;
- Riqualificazione delle aree più degradate dei comuni marchigiani e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico.
- Finanziamento di interventi di edilizia sperimentale finalizzati al miglioramento della qualità dell'abitare anche mediante la bioarchitettura.

Tra i **programmi attuativi** individuati dalla **DACR 168/2005** ci sono i Programmi provinciali, i Programmi sperimentali, i Contratti di Quartiere II e il reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio pubblico, che saranno approfonditi di seguito.

I fondi a disposizione del piano regionale ammontavano complessivamente a circa **106 milioni** di euro di risorse finanziarie da destinare ad investimenti , con l'obiettivo di realizzare circa **2080 alloggi**.

1.4.1 I Programmi provinciali

Nell'ambito del piano regionale di edilizia residenziale 2004/05, è stata prevista, tra gli altri programmi attuativi, la formazione di **programmi provinciali** a cui sono stati destinati circa **37 milioni di euro**, per le seguenti due tipologie di intervento:

1. Realizzazione di alloggi destinati alla locazione primaria *a canone concertato* : interventi di costruzione, recupero e acquisto/recupero realizzati da parte di operatori pubblici e privati, (nonché dagli ERSU per la realizzazione di residenze per studenti universitari). Agli operatori è stato concesso un contributo determinato in base al costo convenzionale degli alloggi (con una soglia massima). Gli alloggi in locazione sono stati destinati a famiglie di medio reddito e a categorie sociali particolarmente svantaggiate, ovvero giovani coppie, famiglie sottoposte a provvedimenti di sfratto, anziani, portatori di handicap lavoratori extracomunitari etc.
2. Realizzazione di alloggi da destinare *alla vendita o all'assegnazione in proprietà*: interventi di costruzione, recupero e acquisto/recupero da parte di operatori privati. Agli operatori è stato concesso un contributo provvisorio che è stato trasferito successivamente ai destinatari finali degli alloggi e determinato definitivamente sulla base del costo convenzionale dell'alloggio e dalle fasce di reddito dell'acquirente finale (con una soglia massima). I destinatari degli alloggi dovevano essere in possesso dei requisiti soggettivi per l'edilizia agevolata previsti dalla normativa vigente.

Le Province hanno provveduto all'emanazione dei bandi di concorso che hanno precisato i criteri e le procedure per la selezione delle proposte e definito i requisiti tecnico-economici degli interventi. Successivamente hanno provveduto alla formazione ed approvazione dei programmi provinciali.

Lo stato di attuazione di dei programmi provinciali è riassunto nella tabella che segue, dalla quale si evince che alcuni degli interventi compresi nel programma della Provincia di Ancona non sono andati a buon fine, mentre le altre Province hanno implementato gli interventi inizialmente approvati utilizzando economie provenienti da programmi precedenti.

PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE 2004/2005

PROVINCIA	ATTI DI APPROVAZIONE BANDO	IMPORTO TOTALE ASSEGNATO	ATTI DI APPROVAZIONE PIANO PROVINCIALE	PROGRAMMI PROVINCIALI				STATO ATTUAZIONE AL 31/12/2012				TOTALE PROGRAMMI PROVINCIALI
				IMPORTO DESTINATO ALLA LOCAZIONE	% SUL TOT.	IMPORTO DESTINATO ALLA PROPRIETA'	% SUL TOT.	PIANO PROVINCIALE LOCAZIONE		PIANO PROVINCIALE PROPRIETA'		
								€	n. alloggi	€	n. alloggi	
ANCONA	DGP 370/2005 e Det.487/2005	12.061.108,75	DGP 183/2006	6.255.226,15	52	5.805.882,60	48	6.619.008,91	149	2.858.919,22	166	9.477.928,13
ASCOLI PICENO	DGP 291/2005	4.559.626,15	DGP 41-42/2006	2.910.782,76	64	1.648.843,39	36,2	3.831.489,42	117	840.363,70	34	4.671.853,12
FERMO		3.283.342,60		2.096.026,41	64	1.187.316,19	36	2.513.372,83	57	797.773,20	56	3.311.146,03
MACERATA	DGP 525/2005 e Det.275/XII/2005	7.740.041,96	DGP 316/2006	3.800.848,47	49	3.800.848,46	49	3.058.208,85	104	3.780.928,46	157	6.839.137,31
PESARO URBINO	DGP 420/2005 e Det.4571/2005	9.423.686,77	DGP 179/2006	6.260.536,02	66	3.507.024,00	37	2.717.294,59	96	8.825.468,12	342	11.542.762,71
TOTALI		37.067.806,23		21.323.419,81		15.949.914,64		18.739.374,60	523	17.103.452,70	755	35.842.827,30

1.4.2 I Programmi sperimentali in edilizia residenziale

Per la parte del Piano relativa all' **edilizia residenziale sperimentale**, a cura della Regione, finalizzata al miglioramento della qualità dell'abitare, mediante la bioarchitettura, l'abbattimento delle barriere architettoniche e lo studio di nuove tipologie residenziali, sono stati destinati **6 milioni di euro**.

Nel dicembre 2006 sono stati emanati tre decreti dirigenziali, di indizione di altrettanti bandi pubblici di concorso per la concessione di contributi regionali, finalizzati alla realizzazione di interventi di *edilizia residenziale sperimentale* sui seguenti temi:

- **Bioedilizia e risparmio energetico;**
- **Accessibilità architettonica;**
- **Residenze miste per studenti ed anziani.**

L'attività di sperimentazione finanziata con le risorse del piano regionale di edilizia residenziale 2004/2005 disponeva di due milioni di euro per ognuna delle tre tipologie afferenti a ciascun bando.

Il concorso prevedeva altresì la selezione di un solo intervento sperimentale per ogni bando di concorso, secondo il grado di rispondenza della proposta alla finalità del bando, alle caratteristiche innovative, alla qualità architettonica complessiva, alla trasportabilità della proposta.

Gli alloggi realizzati, da destinare alla locazione per un periodo minimo di quindici anni, avrebbero goduto di un contributo regionale variabile dal 30% al 50% del loro costo.

Nel Giugno 2007 a seguito dei tre bandi sperimentali indetti dalla Regione, sono state avanzate n.13 domande di finanziamento da parte di enti pubblici, cooperative edilizie ed imprese di costruzione.

La commissione istituita dalla Giunta regionale ha terminato i lavori di selezione con la formazione della graduatoria da cui sono risultati ammissibili a finanziamento i seguenti progetti:

Tema sperimentale: **"bioedilizia e risparmio energetico"**:

ERAP DI ANCONA

Intervento nel Comune di Ancona, P.zza Aldo Moro

Costruzione di n.30 alloggi destinati alla locazione permanente.

Importo finanziamento euro 2 milioni

Tema sperimentale **"accessibilità architettonica"**:

COMUNE DI MACERATA

Intervento nel Comune di Macerata, località Collevario

Costruzione di n.32 alloggi destinati alla locazione permanente.

Importo finanziamento circa euro 1,9 milioni

Tema sperimentale **"residenze miste studenti - anziani"**:

COMUNE DI CIVITANOVA

Intervento nel Comune di Civitanova Marche, via Almirante

Costruzione di n. 24 alloggi e n. 87 posti letto in residenze collettive, destinati alla locazione permanente.

Attualmente, a circa tre anni dal varo del piano regionale, dei 3 progetti di edilizia sperimentale ammessi a contributo regionale per la realizzazione di circa 86 alloggi, e 87 posti letto (per un totale di circa 5,9 milioni di euro) solo uno è pervenuto all'inizio dei lavori, si tratta dell'intervento proposto dall'amministrazione comunale di Civitanova Marche per il quale è previsto il monitoraggio in corso d'opera e in esercizio per tre anni, con lo scopo di verificare il raggiungimento degli obiettivi della sperimentazione.

Per quanto riguarda gli altri due interventi di Macerata e Ancona dopo la firma dei rispettivi Accordi di Programma, entrambe i programmi sono stati avviati ma i lavori sono attualmente sospesi per problematiche legate alla gestione dei cantieri.

PROGRAMMA: Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2004/2005 DACR N.168 del 2/2/2005 - EDILIZIA ECOSOSTENIBILE nei programmi sperimentali finalizzati all'uso di nuove tecnologie

LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO: Comune di Civitanova Marche

TITOLO : RESIDENZA IN CLASSE "A" PER STUDENTI E ANZIANI AUTOSUFFICIENTI

Descrizione del programma edilizio:

Il Comune di Civitanova Marche quale ente attuatore si è fatto promotore della proposta progettuale presentata nell'ambito del bando di concorso regionale indetto con Decreto del Dirigente della P.F. Edilizia Privata, edilizia residenziale Pubblica e sociale n.73/EPR_9 del 29.12.2006 per il tema di sperimentazione in Bioedilizia e risparmio energetico, insieme agli altri temi.

Con successivo Decreto del Dirigente della P.F. Edilizia Privata, edilizia residenziale Pubblica e sociale n.67/EPR_9 del 21.12.2007 è stata approvata la graduatoria delle proposte ammissibili a finanziamento a seguito dell'esame dei progetti da parte di una apposita commissione esaminatrice, dalla quale è risultata vincente la proposta presentata dal Comune di Civitanova Marche quale esempio di coniugazione, con rendimenti massimi, di sviluppo e sostenibilità.

Pertanto, previa stipula del protocollo d'intesa tra gli Enti sottoscrittori, avvalendosi di un contributo di 2.000.000 di euro stanziato dalla Regione Marche, il Comune di Civitanova ha comunicato in data 14/09/2009 l'avvio dei lavori per la realizzazione, al costo totale di 4.900.000 euro, del complesso edilizio destinato alla residenza mista studenti-anziani che include prerogative di accessibilità, di fruibilità e accoglienza, tendendo al soddisfacimento di particolari esigenze abitative, oltre alle caratteristiche di sperimentazione relative alla bioedilizia.

Descrizione del progetto:

Nuova costruzione di un complesso edilizio che si sviluppa per una superficie residenziale complessiva di circa 2.270 mq ed una superficie a servizi (mensa, uffici amministrativi, spazi per servizi didattici e ricreativi, lavanderie, locali tecnici) di 1.000 mq circa, infatti oltre a prevedere la residenza, con 21 stanze e 24 appartamenti, l'intervento si caratterizza per la flessibilità abitativa e la fruibilità di spazi attrezzati e servizi, posti al piano terra e sulla copertura (giardini pensili), al fine di evitare l'insorgere di condizioni di separatezza e di favorire forme di interazione tra anziani e studenti.

Il complesso edilizio che, si classifica in classe energetica "A", grazie all'integrazione di impianti di diversa tipologia e tecniche consolidate di bioedilizia è caratterizzato da un costruire "sostenibile", ottenendo un punteggio di **3,60 nella valutazione energetico- ambientale di cui al Protocollo ITACA sintetico.**

In particolare si è affiancato un impianto geotermico a pannelli solari e fotovoltaici posizionati sul terrazzo di copertura; la gestione domotica di tutti gli impianti, la doppia linea idrica con l'utilizzo delle acque di falda per l'irrigazione e per gli scarichi, le pareti ventilate, le pareti vegetali ed i giardini pensili.

Tra gli aspetti qualificanti le opere inoltre, la sperimentazione trova il suo completamento nel metodo costruttivo legato alla logica della prefabbricazione: una struttura portante in c.a. prefabbricata con setti verticali; solai in c.a. precompresso prodotti in stabilimento, posti in opera a secco e ancorati meccanicamente al setto e pannelli di tamponamento esterni ventilati a tagli termico completi delle aperture per l'alloggiamento degli infissi.

Il principio ispiratore è quello di elevare il profilo della sperimentazione fino alla riproduzione di un processo industriale, acquisendone le migliori qualità nell'intento di dar vita ad una proposta d'avanguardia ripetibile e trasportabile, in breve di un prototipo.

Quadro Finanziario:

Costo tot. del programma	E 4.900.000,00
Finanziamento tot. richiesto	E 2.000.000,00
Fondi Comunali tot.	E 2.900.000,00
Fondi ERAP X ERP	E 00,00

Quadro economico dei singoli interventi :

Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2004/2005 Comune di Civitanova Marche					
COSTO TOTALE INTERVENTO				€ 4.900.000,00	
FINANZIAMENTI REGIONALI					
				€ 2.000.000,00	
<i>ALLOGGI</i>					
Edilizia sovvenzionata (n. alloggi)	Finanziamento	Edilizia agevolata (n. alloggi)	Finanziamento	Totale n. alloggi	Totale Finanziamento
23	€ 2.000.000,00	0	€ 2.000.000,00	23	€ 2.000.000,00
<i>OPERE di URBANIZZAZIONE</i>				€ 0,00	
ALTRI FINANZIAMENTI PUBBLICI					
				€ 2.900.000,00	
FINANZIAMENTI PRIVATI					
				€ 0,00	

Stato di attuazione:

Il protocollo di intesa con allegato il progetto definitivo previsto dall'accordo quadro è stato firmato in data 22/01/2009; Il cronoprogramma prevedeva la conclusione dei lavori entro il 29/06/2012;

I lavori iniziati il 29/06/2009 sono stati effettivamente ultimati in data 13/01/2012 e il complesso edilizio collaudato in data 16/03/2012;

Il protocollo d'Intesa sottoscritto tra il Comune e la Regione prevedeva inoltre per la conclusione del programma anche l'assegnazione degli alloggi realizzati mediante formazione di graduatorie comunali indirizzate alle fasce di utenza indicate nella proposta (studenti e anziani) che è attualmente in corso.

> Con decreto di Liquidazione n° 21/epr del 14/06/2012. È stata disposta l'erogazione del contributo regionale pari a € 2.000.000,00.

Individuazione area di intervento:



Foto area tratta da bing maps

Immagini di progetto:



Immagini di progetto:



Immagini della realizzazione (Google – 2010 - sopralluogo del 10/02/2011)



Immagini dell'edificio realizzato



PROGRAMMA: Piano Regionale di Edilizia Residenziale 2004/2005 DACR N.168 del 2/2/2005 - **EDILIZIA ECOSOSTENIBILE** nei programmi sperimentali finalizzati all'uso di nuove tecnologie

LOCALIZZAZIONE DELL' INTERVENTO: Comune di **Ancona** _P.zza Aldo Moro
TITOLO : REALIZZAZIONE DI N. 30 ALLOGGI ERP sul tema "BIOEDILIZIA e RISPARMIO ENERGETICO"

Descrizione del programma edilizio:

Con DGR 1505 del 28/09/2009 viene approvato il *Programma definitivo di sperimentazione* ; con Decreto del Dirigente della P.F. Edilizia privata, Edilizia residenziale pubblica e sociale n.71/EPR_09 del 29 dicembre 2006 (BUR n.13 del 15/02/2007) è stato indetto il bando di concorso finalizzato alla concessione di contributi in conto capitale per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sperimentale sul tema "bioedilizia e risparmio energetico"; Con Decreto del Dirigente della P.F. Edilizia Privata, Edilizia residenziale pubblica e sociale n.67/EPR_09 del 21 dicembre 2007 è stata approvata la graduatoria delle proposte ammissibili e finanziabili per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale sperimentale sul tema "bioedilizia e risparmio energetico" in cui l'ERAP è risultato collocato al primo posto.

Descrizione dell'intervento:

L'intervento si inquadra in un progetto complessivo di riqualificazione della "Piazza Aldo Moro" compresa all'interno di un'area PEEP del quartiere Q2 -Frazione Passo Varano.

Il progetto è articolato in tre edifici di nuova costruzione (1a, 1b, 1c) per complessivi 30 alloggi.

Ciascuno dei tre corpi è composto da un piano interrato destinato ad autorimessa, tre piani fuori terra nei quali gli alloggi sono accessibili da un corpo scala comune, più il sottotetto utilizzabile;

Di particolare interesse la diversificazione dei sistemi costruttivi nei tre edifici, all'interno comunque della stessa geometria compositiva:

- il primo con struttura portante verticale ed orizzontale in "sandwich" di legno,
- il secondo 1b con struttura portante verticale ed orizzontale composta da elementi di cemento e legno ricomposto (sistema isotex),
- il terzo con struttura portante verticale in muratura armata con blocchetti antisismici protizzati e struttura orizzontale con solai in latero-cemento.

Questo intervento sarà monitorato nel tempo dall'ERAP di Ancona al fine di poter fornire dati scientifici sulle prestazioni dei diversi metodi costruttivi.

Il protocollo d'intesa è stato firmato nel dicembre 2011 con un termine per l'inizio dei lavori a maggio 2013 ed una fine a maggio 2016.

L'intervento complessivo è cofinanziato con reinvestimenti provenienti dalla vendita di alloggi pubblici.

Quadro finanziario

Piano Regionale di Edilizia Residenziale Biennio 2004/2005 DGR 1505/2009 Programma SPERIMENTALE di EDILIZIA residenziale ' bioedilizia e risparmio energetico ' Comune di Ancona					
COSTO TOTALE INTERVENTO			€ 4.380.000,00		
FINANZIAMENTI REGIONALI			€ 2.000.000,00		
<i>ALLOGGI</i>					
Edilizia sovvenzionata (n. alloggi)	Finanziamento	Edilizia agevolata (n. alloggi)	Finanziamento	Totale n. alloggi	Totale Finanziamento
00	€0,00	30	€4.380.000,00	30	€4.380.000,00
OPERE di URBANIZZAZIONE			0,00		
ALTRI FINANZIAMENTI PUBBLICI (ERAP)			€ 2.380.000,00		
FINANZIAMENTI PRIVATI			€ 0,00		

Individuazione area intervento nel contesto urbano



Planimetria generale

PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO
DELL'AREA D'INTERVENTO
scala 1:200

LEGENDA

- limite APL
- limite superficie fondiaria
- limite superficie edificabile
- verde privato
- percorsi pedonali e spazi uso comune
- parking scoperti
- accessi veicoli privati
- accessi veicoli pubblici
- verde pubbl.
- alberature



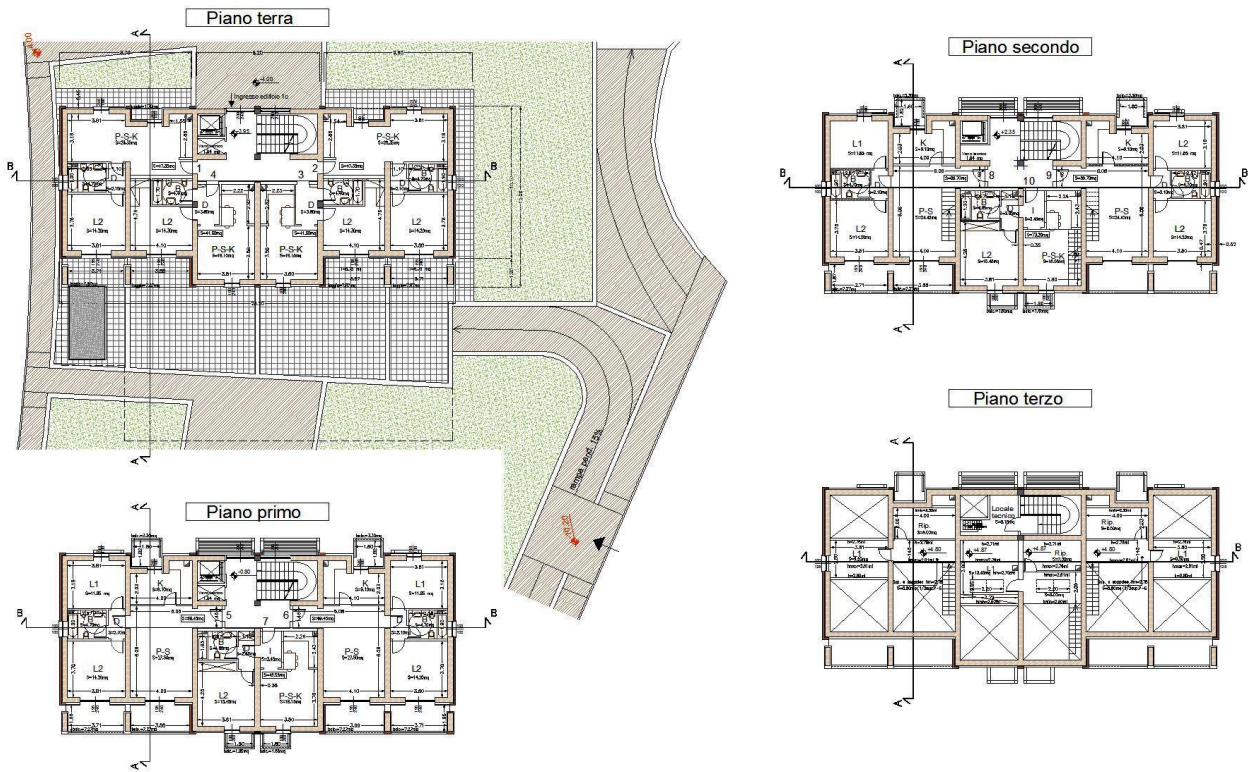
Assonometria generale



Vista dei tre edifici dalla strada di accesso veicolare esistente

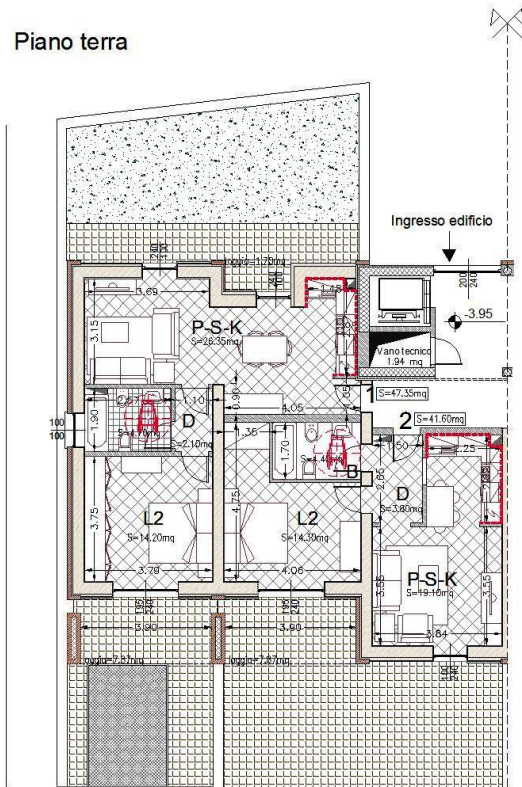


Piante-stato attuale

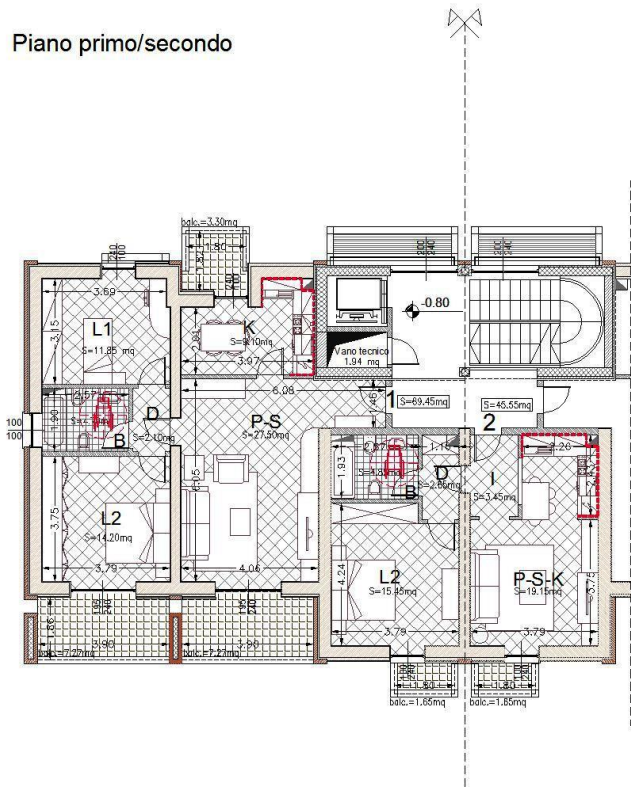


Piante-particolari da progetto

Piano terra



Piano primo/secondo



Prospetti

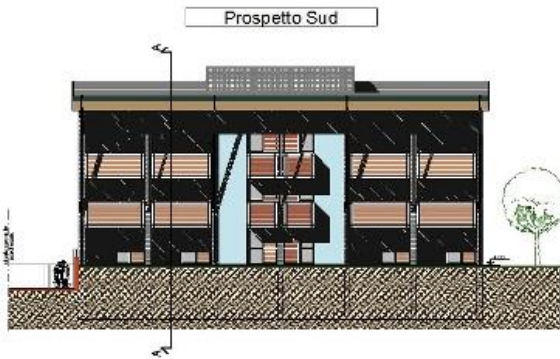
Prospetto Nord



Prospetto Est



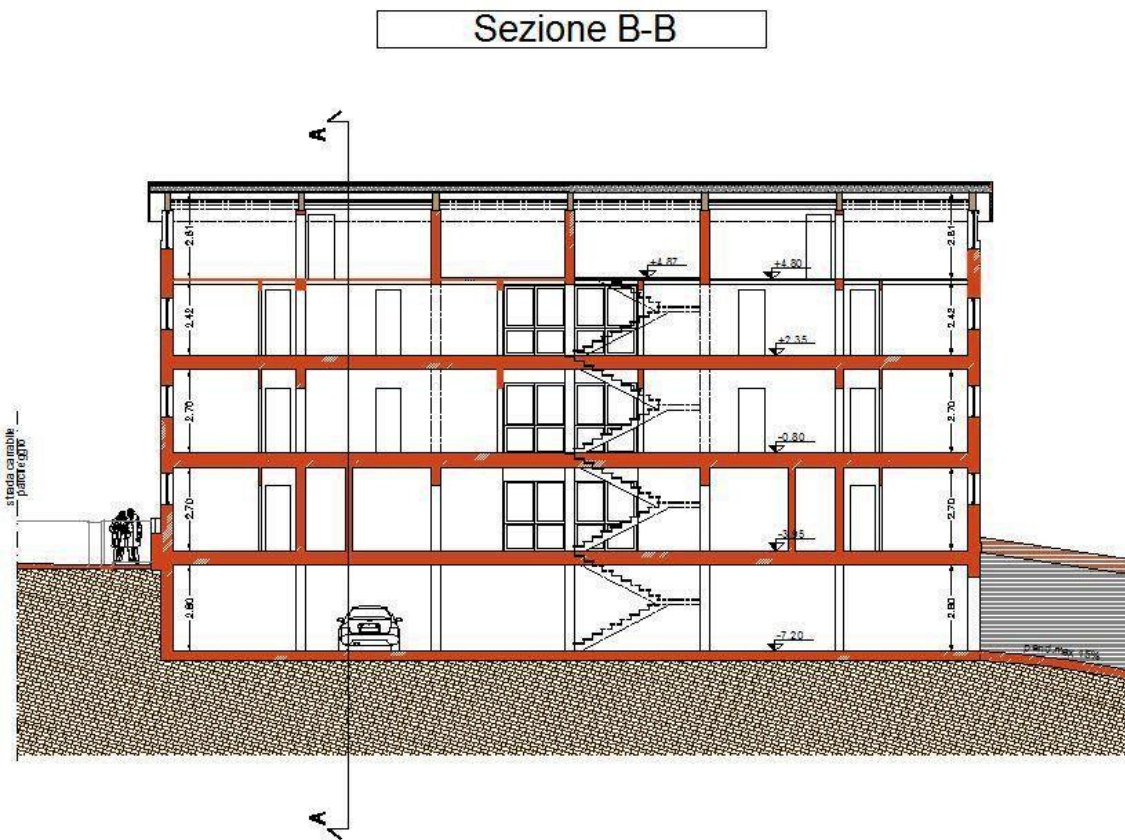
Prospetto Sud



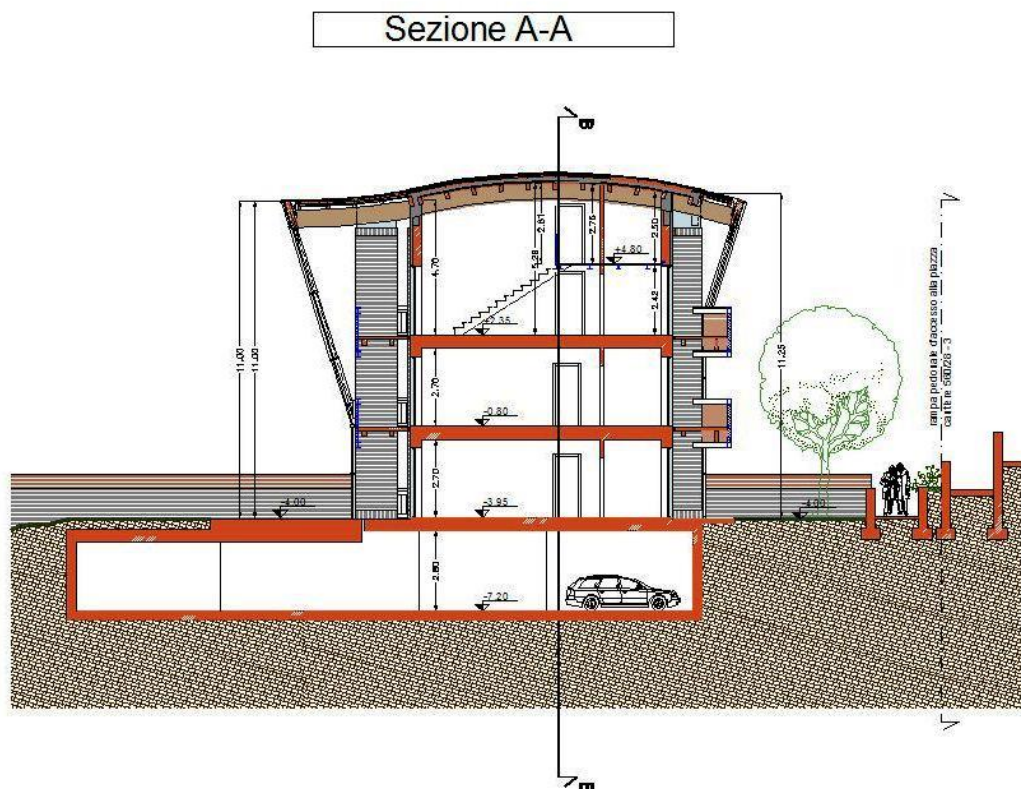
Prospetto Ovest



Profilo longitudinale



Profilo trasversale

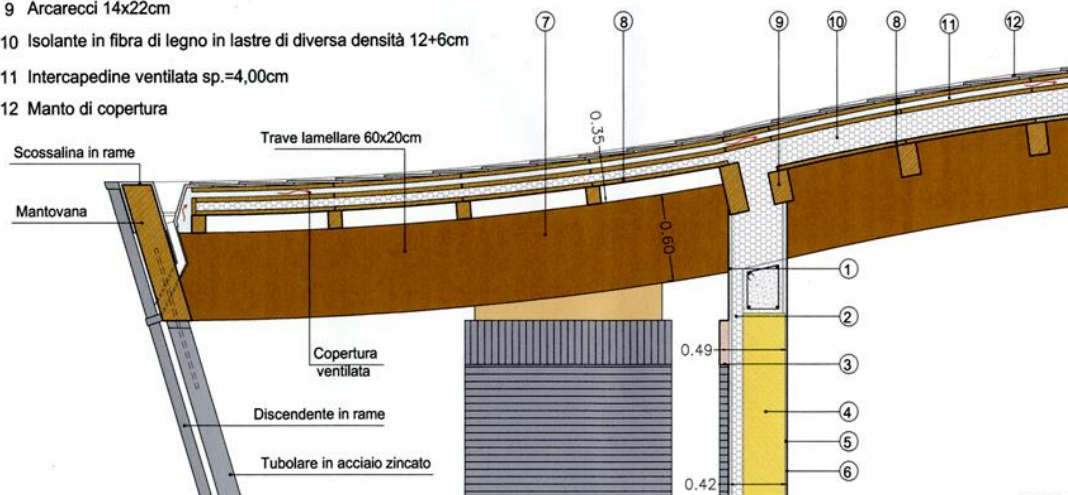


Particolare copertura

PARTICOLARE COPERTURA VENTILATA

EDIFICIO 1b: ISOTEX

- 1 Facciata esterna intonacata: tonachino sp.=2.5cm
- 2 Isolamento a cappotto: fibra di legno sp.=8cm
- 3 Mattone faccia vista
- 4 Muratura con blocco ISOTEX sp.=30cm
- 5 Intonaco di calce e gesso
- 6 Tinteggiatura interna
- 7 Trave lamellare 20x60
- 8 Tavolato sp.=3,00cm
- 9 Arcarecci 14x22cm
- 10 Isolante in fibra di legno in lastre di diversa densità 12+6cm
- 11 Intercapedine ventilata sp.=4,00cm
- 12 Manto di copertura



scala 1:20