

Ente Locale Promotore

Comune di Piacenza

sito: <https://www.comune.piacenza.it/it>

Centralino Unico: +39 0523 492 111

PEC: protocollo.generale@cert.comune.piacenza.it

Piazza Cavalli 2, 29121 Piacenza

Partita IVA: 00229080338

Referente della candidatura

Lorenzo Cavagna - Responsabile EQ del Servizio Europa e fundraising

Tel. 0523 492677 - 366 1720167

lorenzo.cavagna@comune.piacenza.it

Sintetica descrizione dell'iniziativa sperimentata (eventualmente supportate da materiale fotografico, audio, video o link istituzionali)

Il "Compendio Immobiliare ex Manifattura Tabacchi" del Comune di Piacenza è un importante progetto di riqualificazione urbana in un'area industriale dismessa della città. Prevede la realizzazione di un nuovo quartiere polifunzionale con 143 alloggi di edilizia popolare, una scuola media per 252 studenti, una palestra, una pista di atletica e un ampio parco urbano di 20.000 metri quadrati.

Il progetto mira a creare un nuovo spazio integrato e sostenibile a ridosso del centro storico, grazie a finanziamenti pubblici e privati, in particolare: PINQuA (Programma Nazionale Innovativo per la Qualità dell'Abitare), PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza) e Fondo Estia per l'Edilizia Sociale (che opera per aumentare l'offerta di alloggi sociali a livello nazionale).

La zona rappresenta una delle aree di maggior espansione e trasformazione della città in cui è situato il Compendio e si trova a 2 km di distanza dal Centro Storico della città (Duomo). La Stazione Ferroviaria, si trova a 4 km circa dalla zona. La dotazione di trasporti pubblici è buona con punti di accesso che collegano la zona sia al centro storico che alla periferia.

Sono previsti un numero significativo di alloggi a prezzi accessibili, promuovendo al contempo il mix sociale: un totale di 279 appartamenti, di cui 143 unità di edilizia sociale, in affitto a un costo controllato del 3,5% dei prezzi di mercato. In particolare, le unità ERS (Edilizia Residenziale Sociale) saranno destinate a persone con reddito medio/basso, a giovani lavoratori e studenti universitari, rendendole accessibili a un maggior numero di persone. L'offerta abitativa risulta quindi diversificata favorendo così la creazione di una comunità eterogenea attraverso la presenza di persone con redditi, background ed età

differenti, sviluppando una maggiore integrazione e costruendo un senso di comunità più forte.

Le unità immobiliari sono progettate per soddisfare gli standard NZEB (Nearly Zero Energy Building), garantendo un consumo energetico minimo e ridotte emissioni di carbonio durante tutto il suo ciclo di vita; ciò include involucri edilizi ad alta efficienza energetica con isolamento termico e inerzia ottimizzati.

Il progetto prevede la predisposizione di un "Piano di Gestione dei Rifiuti di Cantiere" per garantire che almeno il 70% dei rifiuti non pericolosi derivanti da costruzione e demolizione venga riutilizzato, riciclato o recuperato. Inoltre, il progetto include criteri di disassemblaggio e fine vita per favorire il recupero dei materiali; l'utilizzo di materiali privi di sostanze pericolose (in conformità con il regolamento REACH) e l'utilizzo di legno certificato sostenibile (FSC/PEFC) o legno riciclato garantiscono la sicurezza ambientale e promuovono i principi dell'economia circolare.

È previsto un "Piano Ambientale di Cantierizzazione" (PAC), un documento tecnico che individua gli impatti ambientali significativi del cantiere, definisce le modalità di gestione e stabilisce le misure di mitigazione per ridurli. I suoi obiettivi includono la minimizzazione di emissioni (polveri e rumore), la gestione del suolo, delle acque e dei rifiuti, e il controllo degli effetti su flora, fauna e paesaggio.

Gli impianti idrico-sanitari sono progettati per garantire il risparmio idrico, rispettando i Criteri Ambientali Minimi (CAM) e le specifiche tecniche per ridurre il consumo di acqua.

È previsto un monitoraggio energetico che permette non solo di individuare eventuali errori di funzionamento degli impianti (Fault Detection Diagnosis) ma permette inoltre di istruire l'utente finale ad un uso più ragionato e consapevole del proprio edificio.

Si eviterà l'utilizzo di ricorso a fonti energetiche provenienti da combustibile fossile privilegiando le fonti disponibili in loco (teleriscaldamento) e le nuove dotazioni (fotovoltaico, sistemi di recupero acque meteoriche) associate a sistemi passivi ad alta efficienza. A tal fine non è previsto l'allaccio alla rete di distribuzione del gas metano neanche per uso domestico essendo prevista la sostituzione dei piani cottura tradizionali con quelli ad induzione.

E' prevista la predisposizione per installazione di sistemi di ricarica veicoli elettrici per il 100% dei posti auto presenti.

La strategia impiantistica proposta sarà calibrata in modo tale da rispettare i criteri richiesti per il raggiungimento degli obiettivi GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark).

Per il riscaldamento interno delle unità immobiliari si propone la distribuzione tramite pannelli radianti a pavimento a bassa temperatura con all'interno dei bagni attraverso radiatori tipo scaldasalviette.

La produzione di acqua calda sanitaria sarà garantita dal medesimo impianto di teleriscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria verrà effettuata in modo che almeno il 50% del fabbisogno annuo di energia primaria per la produzione di acqua calda sanitaria provenga da fonte rinnovabile (TLR).

La riqualificazione dell'area prevede ampi spazi verdi pubblici e aree verdi all'interno del sito di progetto (verrà realizzato un Parco Urbano di 20.000 mq fruibile da tutta la cittadinanza). Questi spazi mirano a mitigare l'effetto isola di calore urbano, ridurre le temperature estive e gestire eventi meteorologici estremi come forti piogge attraverso una maggiore permeabilità del suolo. La progettazione del verde prevede una varietà di specie vegetali, che permettono di creare un tessuto più resistente alle avversità e ai cambiamenti climatici rispetto alle monoculture.

Il progetto si basa su una visione moderna dell'urbanistica, in cui la conservazione del patrimonio storico si integra con nuove funzioni pensate per rispondere alle esigenze della

comunità contemporanea. Cerca di creare una forte identità del luogo nella creazione di uno spazio aperto, unitario che crea prospettive lunghe, quinte verdi e un sistema di piazze (1 grande e tre piccole): spazi di misura e natura diversa, una costellazione di spazi urbani che fanno da ingresso e transizione tra la città ed il parco.

Questa identità molteplice potenzia le relazioni tra le parti intorno a spazi piccoli e grandi, di carattere urbano o paesaggistico, di scala domestica e comunitaria, intima e pubblica, al contempo “rurali” e urbani.

La presenza di servizi di vicinato, come spazi per attività quotidiane e una scuola, contribuisce a creare un senso di comunità e a favorire l'integrazione tra i residenti, promuovendo la partecipazione attiva alla vita del quartiere.

La progettazione di ampi spazi verdi pubblici e parchi all'interno dell'area favorisce l'incontro e l'interazione tra le persone, creando luoghi di aggregazione che stimolano la partecipazione e il dialogo tra i cittadini.

Il progetto è pensato per garantire l'accessibilità a tutti, inclusi anziani, bambini e persone con disabilità, attraverso infrastrutture adeguate e percorsi sicuri, promuovendo così l'inclusione e l'equità.

- Pagina dedicata sul sito istituzionale dell'ente:

<https://www.comune.piacenza.it/it/attuazione-misure-pnrr/360>

- Pagina dedicata su sito Prospettiva Piacenza: il portale online dedicato alla comunicazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) di Piacenza:

<https://prospettivapiacenza.it/scuola-media-e-alloggi-sociali-ex-manifattura-tabacchi/>

[illegible]

Finanziato dall'Unione europea

NextGenerationEU

Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

Italiadomani

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

COMUNE DI PIACENZA

PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR)

PNRR MISSIONE 5, COMPONENTE 2, INVESTIMENTO 2.3 (PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE) - INTERVENTO ID 896 - "SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO - FINANZIATO CON PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA (PNRR) - NEXT GENERATION EU

NUOVA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO SCOLASTICO E PALESTRA* VIA MONTEBELLO, AREA EX MANIFATTURA TABACCHI

CUP: E31B20001000001 CIG: A01A4A1DFB

Importo di Progetto: € 7.731.813,88 e oneri per la sicurezza pari ad € 336.513,68

Ribasso d'asta: 20,140 %

Importo contrattuale dei Lavori: € 6.574.753,07 di cui € 336.513,68 per oneri della sicurezza

Approvazione progetto esecutivo: Determinazione Dirigenziale n. 3147 28/11/2023

Affidamento lavori: Det.Dir. n. 3811 del 29/12/2023

Contratto: n.14834 del 19 febbraio 2024

Resp.Unico del Procedimento: Dott. Massimo Sandoni - Comune di Piacenza

Progettisti: Onsitestudio s.r.l. Via Pier Candido Decembrio, 27 20154 Milano (MI) Arch. Giancarlo Fiori; Arch. Angelo Lunati

Direttore dei Lavori: Avalon Technical Services Srl - Ing. Arturo Giozza

Coordinatore Sicurezza Esecuzione: Avalon Technical Services Srl - Arch. Vincenzo Zappulla

Collaudatore: Ing. Sandro Pietrangeli (S.A.I.T.108)

Impresa Esecutrice: RTI tra Consorzio Stabile Poliedro (Mandatario - C.F. 02869870341) e C.F.C. Società Cooperativa (Mandante - C.F. 00447840356)

Direttore di cantiere: Geom. Luciano Basili

Durata del cantiere: 790 giorni

onsitestudio

POLIEDRO

SAIT 108

AVALON

C.F.C.
CONSORZIO STABILE
POLIEDRO

EX MANIFATTURA TABACCHI – PIACENZA
Rilievo fotografico al 28 marzo 2025



Tempi di realizzazione ed attuazione

Il progetto è stato avviato con la Delibera di Giunta n.39 del 10 marzo 2021:

“Partecipazione al programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQUA di cui all'art. art. 1 commi 437 e seguenti, legge n.160 del 27/12/2019. Approvazione delle proposte da presentare ai sensi del decreto interministeriale n. 395 del 16/09/2020”.

Conclusione: 31 marzo 2026 (scadenza dei Progetti PNRR)

Soggetti coinvolti nella sua realizzazione

Prelios SGR

Prelios ha tra le sue partecipate Prelios SGR che ha dato vita a una serie di fondi tra cui Estia Social Housing che investe in un'iniziativa di social housing a Piacenza. Il fondo è partecipato anche dal Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da CDPI SGR.

<https://prelios.com/it/comunicati-stampa/ex-manifattura-tabacchi-presentato-il-piano-che-riquifichera-larea>

ConCopAr

Il consorzio è incaricato di seguire il progetto di sviluppo nella sua completezza (costruzione, promozione, vendita e gestione degli alloggi e del complesso immobiliare).

<https://www.concopar.it/ex-manifattura-tabacchi/>

eticasa

Agenzia Immobiliare a Piacenza

<https://manifatturapiacenza.it/>

Risultati attesi / conseguiti

Il piano di rigenerazione della ex Manifattura Tabacchi, in accordo con il Piano Urbanistico Generale PUG 2025 del Comune di Piacenza (che include un percorso partecipativo con la cittadinanza - questionari e incontri), punta a trasformare l'area in un nuovo quartiere multifunzionale, dinamico e accessibile, capace di attrarre residenti, studenti, professionisti e turisti, ma anche famiglie in situazioni di fragilità economica. L'obiettivo è restituire nuova vita a questo storico complesso, destinandolo a edilizia sociale e potenziando i servizi educativi, per rispondere concretamente ai bisogni della comunità e offrire spazi di crescita, formazione e condivisione.

Il progetto mira a rigenerare l'area trasformandola in un quartiere integrato e a basso impatto ambientale, parte del più ampio Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS) del Comune di Piacenza.

Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento residenziale convenzionato (housing sociale) con ampi spazi verdi pubblici, un parco e aree verdi interne.

Oltre alle abitazioni, il progetto include la realizzazione di servizi di vicinato e una scuola, che favoriscono la connessione tra la comunità locale e le aree circostanti; la presenza di vie di accesso e parcheggi interni facilita la mobilità tra le aree urbane e rurali, migliorando la fruibilità del territorio.

Tra gli obiettivi del Progetto emerge quello della riduzione del disagio abitativo, con particolare riferimento alle periferie; esso è finalizzato a migliorare l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi e la rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici.

L'intervento si inserisce in un contesto urbano già esistente, circondato da quartieri residenziali e aree verdi, promuovendo una connessione armoniosa tra il nuovo insediamento e il tessuto sociale circostante.

Si prevede la demolizione delle strutture esistenti, la bonifica del sito e la sua trasformazione in un complesso prevalentemente residenziale e di aree verdi e spazi condivisi a margine di un parco. Il modello gestionale punta a promuovere la convivenza e l'inclusione sociale, rispondendo al fabbisogno abitativo e restituendo alla collettività un bene inutilizzato. Il progetto è finanziato da circa 13 milioni e mezzo di euro di fondi pubblici, più oltre 2 milioni di euro di finanziamenti privati, che verranno impiegati in parte per sovvenzionare 143 alloggi di edilizia sociale (in social housing) per locazione a prezzi calmierati al 3,5 % dei prezzi di mercato.

Il progetto prevede la costruzione di un edificio destinato principalmente a housing sociale, favorendo l'accesso a soluzioni abitative per fasce di popolazione con difficoltà economiche.

L'iniziativa rientra nell'asse di investimento M5 C2 2.3 – Programma innovativo della qualità dell'abitare, che mira a migliorare le condizioni abitative e la qualità della vita.

Il progetto include la realizzazione di servizi di vicinato, come spazi comuni e infrastrutture, per favorire l'interazione sociale e il senso di comunità tra i residenti.

La creazione di parchi e spazi verdi contribuisce a migliorare la qualità della vita, offrendo luoghi di aggregazione e svago per la comunità.

Il progetto garantisce la realizzazione di spazi accessibili e inclusivi, adatti a persone con diverse esigenze, favorendo l'integrazione sociale.