



“PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITA' DELL'ABITARE”
Decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020



COMUNE DI IMPERIA

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA ED URBANA DELL'AREA EX SAIRO

DOC. I.2.1 - RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA COMPLESSIVA





IL PROGETTISTA

(Arch. Davide Cerini – SDC-MILANO)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Alessandro Croce – Dirigente del Settore Lavori Pubblici, Manutenzioni e Patrimonio - Comune di Imperia)

IL TEAM DI PROGETTAZIONE

(Prof. Gianfranco Dazzi – Capo progetto - AVALON SRL)

(Arch. Roberto Assanelli – Progettista BIM - SDC-MILANO)

(Arch. Ambra Barbarossa – Progettista BIM - SDC-MILANO)

(Dott.ssa Eleonora Giardinelli – Progetti sociali - AVALON SRL)

(Dott. Gianluca Tagliaferri – Analisi/valutazioni economiche/finanziarie - AVALON SRL)

(Dott. Riccardo Demicheli – AVALON SRL)

CODICE UNIVOCO DELL'ISTANZA: PINQUA-0b382bfce92e4f5b3ca4a18a72a5462d

CODICE IDENTIFICATIVO DELLA PROPOSTA: 57

CUP:

- **CUP: D54E21000080001 - RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO A E REALIZZAZIONE EDIFICIO B**
- **CUP: D51B21000320007 - REALIZZAZIONE EDIFICIO C**
- **CUP: D51B21000310001 - REALIZZAZIONE EDIFICIO D**
- **CUP: D53D21000540001 - SISTEMAZIONE LOTTO - E, F, G**

PROGETTO APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 0031 DEL 11.02.2021 E SUCCESSIVA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 0011 DEL 22.02.202



INDICE:

1. ANALISI GENERALE

- 1.1. Premessa**
- 1.2. La situazione socio-economica**
- 1.3. Indicatori di fabbisogno abitativo e consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica**
- 1.4. Linee di indirizzo per la progettazione**

2. PROGRAMMA DI INTERVENTO

- 2.1. I progetti di riqualificazione Urbana ad Imperia**
- 2.2. Ambito di intervento - Quadro ambientale e sviluppo antropico**
- 2.3. La vicenda della Ex SAIRO negli ultimi vent'anni**
- 2.4. Destinazione urbanistica e conformità al Programma Innovativo Nazionale per la qualità dell'abitare.**
- 2.5. Stato dei luoghi**
- 2.6. Degrado urbano e sociale**
- 2.7. La proposta progettuale**
- 2.8. Percorso di condivisione e coinvolgimento della collettività e degli operatori privati – modelli innovativi di sostegno e inclusione sociale**
 - 2.8.1 Alfabetizzazione digitale**
 - 2.8.2 C o-working e co-learning**
 - 2.8.3 Corsi di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggio**
 - 2.8.4 Corsi di ballo e attività sportive ricreative**
 - 2.8.5 Circolo ricreativo e Centro diurno per anziani autosufficienti e in condizioni di fragilità**
 - 2.8.6 Spazio giochi-ludoteca**
- 2.9. Accessibilità**
- 2.10. Il progetto del verde**
- 2.11. Linee operative del programma di intervento**

3. DATI METRICI ED ECONOMICI DELLA PROPOSTA

- 3.1. Specifiche tecniche del progetto**
- 3.2. Le quantità e gli indici**
- 3.3. Quadro economico**
- 3.4. Dettaglio Interventi**
- 3.5. Cronoprogramma**
- 3.6. Cronoprogramma Finanziario**

4. GESTIONE NEL TEMPO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

- 4.1. Gestione abitativa e manutentiva**
 - 4.1.1 Facility ed Energy Management**
 - 4.1.2 Comunità energetiche**



- 4.1.3 Portierato sociale e Funzioni di servizio alla persona
- 4.1.4 Azioni di monitoraggio e indirizzo
- 4.2. Piano economico-finanziario di gestione



1. ANALISI GENERALE

1.1. Premessa

Lo stabilimento della Ex SAIRO appartiene alla storia industriale del territorio ligure e ha contribuito, nel suo piccolo, alle trasformazioni territoriali che hanno plasmato il paesaggio e l'identità socio-economica dell'intera regione Liguria.

Dalla metà dell'ottocento la Liguria, come tutto il territorio italiano e in modo particolare le regioni del centro nord, conosceranno uno sviluppo industriale senza precedenti che porterà con sé trasformazioni urbane, nascita di nuovi quartieri, e anche nuova conflittualità, propria dei grandi cambiamenti sociali.

Nel territorio ligure le trasformazioni indotte dall'avvento dell'industria, a partire dalla seconda metà dell'ottocento, condizionarono principalmente le aree poste al Ponente della città di Genova. Questi territori che erano tradizionalmente caratterizzati da un paesaggio di ville, orti, giardini e spazi aperti vennero sostituiti da schiere di capannoni, raccordi ferroviari, ciminiere e alta densità abitativa con forte presenza della nuova classe operaia.

A cavallo tra il XIX e XX secolo in Liguria emergeranno i settori meccanico e metallurgico, che con il tempo caratterizzeranno il volto industriale di questa regione più che nel resto d'Italia.

La cantieristica e l'industria pesante si affermeranno con un ruolo preminente e di traino di tutto il sistema produttivo, industrie come l'Ansaldo, la San Giorgio, la Marconi, la Selex Elsag, l'Esatoeg e ancora l'ABB sono solo alcuni esempi della grande industria italiana che trovò in questi territori l'humus necessario per la crescita di una solida realtà industriale, almeno fino alla metà degli anni settanta del novecento quando iniziò il declino del modello di sviluppo incentrato proprio sulla grande industria.

La deindustrializzazione che ne seguì comportò l'abbandono di diversi siti di produzione industriale che sono rimasti come cattedrali svuotate a memoria di un passato glorioso che non tornerà più.

L'industria ligure si sviluppò nell'arco del novecento specializzandosi in tutti i settori merceologici dalla meccanica, all'industria alimentare. Nel settore alimentare le iniziative imprenditoriali copriranno un largo spettro di attività, ma gli ambiti più importanti per peso produttivo e per vocazione furono il saccarifero, il molitorio e l'oleario.

Lo stabilimento dismesso di cui ci stiamo occupando fu realizzato proprio per la trasformazione e la raffinazione dell'olio.

Infatti mentre nella riviera di Levante la produzione olearia era considerata un'attività promiscua basata principalmente sull'autoconsumo, nella riviera di Ponente già dal XVIII secolo questa attività agricola era orientata al mercato e il prodotto veniva commerciato anche sui mercati internazionali. A partire dagli anni ottanta dell'ottocento alcune imprese come Novaro, Berio, Amoretti, Escoffier si dotarono di impianti di frangitura di ampie dimensioni e numerose imprese inaugurarono la vendita in contrassegno appoggiandosi a campagne pubblicitarie (Novaro con il marchio Sasso).



Quest'industria olearia creò anche interdipendenze con il settore della saponeria perché venivano utilizzati i sottoprodotti oleari, oppure per le attività di fabbricazione su larga scala delle latte, casse, botti ecc. necessari al confezionamento del prodotto oleario stesso.

La nascita dello stabilimento di Imperia è strettamente connesso con gli eventi che caratterizzarono e influirono sullo sviluppo del settore a inizio novecento quando la produzione di olive venne drasticamente ridotta a causa della diffusione della mosca olearia che costrinse molti imprenditori a mettere a frutto le competenze accumulate nella lavorazione dell'olio per sviluppare un progetto, grazie anche al deposito franco, di raffinazione e miscelazione di oli importati, dal grado di acidità più elevata, che però opportunamente miscelati o trattati con processi chimici, acquistavano proprietà organolettiche che potessero andare bene al gusto dei consumatori.

Sono proprio alcuni operatori di Porto Maurizio a costituire la prima società con queste finalità nel 1912, la Società Anonima Italiana Raffinazione Olii (SAIRO), impiantando una raffineria per processare oli provenienti dall'Italia meridionale, dalla Grecia, dalla Tunisia e dalla Spagna.

Il successo di questa iniziativa stimolerà la nascita di altre industrie come la Raffineria Italiana Olii (RIO) e la Olea dei Novaro.

Imperia dopo la Grande Guerra diverrà così il primo grande emporio dell'olio di oliva a livello mondiale, dove verranno determinati i prezzi e i flussi delle materie prime, qui ci sono gli esperti assaggiatori, qui si creano le miscele vendute in tutto il mondo. Negli anni venti il 50% dell'olio venduto in tutto il mondo proviene proprio da questo territorio.

Dopo la seconda guerra mondiale si assiste a un cambio di prospettiva nel settore oleario, da un lato cresce il consumo degli olii di semi, dall'altro il settore olivicolo entra in crisi a causa dello spopolamento delle campagne. Alcune aziende vengono acquisite da gruppi internazionali, e la SAIRO sarà una di queste. La crisi del settore porterà l'Europa a promuovere interventi comunitari volti alla salvaguardia e alla difesa del consumo di olio di oliva, nonostante tutto l'attività della miscelazione e raffinazione si ridimensiona, e per la SAIRO inizia un lento e inesorabile declino che vedrà chiudere lo stabilimento nel 1999 a causa di un grave dissesto finanziario.

1.2. La situazione socio-economica

I dati statistici elaborati dalla Camera di Commercio Riviere di Liguria per la provincia di Imperia fotografano una decrescita demografica nel periodo 2015/2019 pari a 2899 unità a fronte di un dato stabile e di leggera crescita del capoluogo. Questa dinamica demografica registra la tendenza a non abbandonare i centri consolidati e allo stesso tempo fotografa una situazione di abbandono delle zone più interne a favore o di una maggior concentrazione nelle realtà urbane o di spostamento verso realtà più attrattive. Questo fenomeno è riscontrabile anche nelle province di Savona e La Spezia.

Il tasso di natalità nella provincia di Imperia si è leggermente abbassato a fronte di un dato costante di mortalità sempre nel periodo 2014/2019, il differenziale numerico tra il valore assoluto tra i nati vivi nel 2014, 1.437, e nel 2019 1.207 è di 230 unità in meno, mentre il differenziale sui morti è pari a 60 unità, mentre il dato sull'immigrazione risulta in costante aumento, nel 2014 gli immigrati in provincia di Imperia erano 7.976, cresciuti a 9.231 nel 2019.

Nonostante i numeri in crescita del numero di immigrati il saldo demografico complessivo risulta negativo.

Attualmente nella provincia di Imperia l'incidenza della popolazione straniera su quella nata in Italia è pari al 12,6%.

I dati sull'occupazione dal 2009 al 2019 mettono in luce la situazione di stagnazione in cui versa la provincia, si è passati da un tasso di occupazione della popolazione tra i 15-64 anni, del 61,9% del 2009 al 59,5% del 2019 con una leggera ripresa rispetto agli anni precedenti fatto salvo il 2015 che comunque riportava un dato più basso rispetto al 2009. È da notare che le province liguri nel 2016, anno di parziale ripresa economica in Italia, registrano un dato negativo a dimostrazione della evidente situazione di difficoltà che ha colpito questa regione.

Il tasso di disoccupazione è naturalmente aumentato in quest'ultimo decennio passando da un 6,7 del 2009 a un 13,6 nel 2019, con punte del 14,4 nel 2017, e questi dati non



Anni	IMPERIA			LA SPEZIA			SAVONA		
	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale	Maschi	Femmine	Totale
2009	72,7	51,2	61,9	71,7	44,4	58,0	75,4	54,8	65,0
2010	70,6	53,2	61,8	73,9	47,0	60,4	71,4	54,0	62,6
2011	72,5	55,1	63,7	75,5	50,6	63,0	70,2	54,5	62,2
2012	69,2	53,8	61,4	68,8	52,4	60,5	69,9	53,7	61,7
2013	68,2	47,3	57,6	70,8	52,9	61,8	66,4	53,5	59,9
2014	67,2	50,7	58,9	68,9	51,9	60,4	68,8	54,6	61,6
2015	67,0	55,0	60,9	71,0	54,3	62,7	67,4	55,7	61,5
2016	66,0	51,6	58,8	72,2	55,6	63,9	73,5	53,2	63,3
2017	65,6	47,9	56,8	71,4	54,6	63,0	73,0	53,9	63,4
2018	67,3	50,7	59,0	69,9	52,4	61,1	74,3	52,1	63,2
2019	67,6	51,4	59,5	71,7	56,5	64,1	71,6	56,8	64,1

Fonte: Elaborazione della Camera di Commercio Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona su dati Forze di lavoro Istat.



ricomprendono l'anno 2020 che con la pandemia che ha colpito l'Italia e ha visto la chiusura generalizzata per lunghi periodi delle attività commerciali porterà questo dato a peggiorare.

Un dato allarmante, che riguarda tutta la regione Liguria, su cui occorrerebbe fare una attenta riflessione è l'incidenza dei giovani di età compresa tra i 15 e i 34 anni non occupati e che non stanno seguendo un percorso formativo o di



formazione in genere, si è passati dal 15,8% del 2009 al 18,9% del 2019, dato che purtroppo a causa della pandemia del 2020 sarà destinato a salire.

NEET - INCIDENZA DEI GIOVANI DI ETA' DI 15-34 ANNI NON OCCUPATI E NON IN ISTRUZIONE E FORMAZIONE PER SESSO IN LIGURIA											
Sesso	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
maschi	11,4	13,8	12,7	15,7	19,6	20,1	19,9	16,1	16,0	14,5	15,3
femmine	20,2	19,2	18,5	21,0	23,5	22,9	22,0	24,8	27,7	26,2	22,8
totale	15,8	16,5	15,6	18,3	21,6	21,4	20,9	20,4	21,7	20,2	18,9

(1) Rapporto tra le persone in cerca di occupazione e le forze di lavoro.

Uno studio del Sole 24 Ore, redatto alla fine del 2019, sulla qualità della vita, valutata sulla base di una serie di parametri che considerano sia gli aspetti economici che quelli ambientali, demografici e strutturali colloca la provincia di Imperia all'89° posto rispetto alle 107 province italiane sotto a Rieti e appena sopra a Siracusa.

**CLASSIFICA FINALE
Qualità della vita 2019**

POS.	PROVINCIA	INDICE	POS.	PROVINCIA	INDICE	POS.	PROVINCIA	INDICE
1	Milano	587,6	37	Perugia	518,1	73	Viterbo	466,1
2	Bolzano	586,3	38	Novara	518,1	74	Campobasso	464,5
3	Trento	582,3	39	Ravenna	517,4	75	Potenza	463,0
4	Aosta	581,5	40	Como	516,5	76	Barletta-Andria-Trani	461,8
5	Trieste	565,7	41	Pisa	513,1	77	Sud Sardegna	460,2
6	Monza e Brianza	561,4	42	Arezzo	507,7	78	Matera	450,8
7	Verona	561,1	43	Pescara	506,0	79	Grosseto	450,0
8	Treviso	556,1	44	Piacenza	505,7	80	Ragusa	449,5
9	Venezia	555,3	45	Genova	504,5	81	Napoli	449,3
10	Parma	546,0	46	Sondrio	503,4	82	Lecce	449,2
11	Vicenza	545,7	47	Livorno	502,5	83	Alessandria	448,5
12	Brescia	545,4	48	Mantova	502,4	84	Frosinone	448,2
13	Pordenone	543,6	49	La Spezia	502,3	85	Catanzaro	445,2
14	Bologna	543,4	50	Fermo	502,3	86	Salerno	445,1
15	Firenze	542,9	51	Belluno	502,1	87	Brindisi	444,6
16	Udine	541,2	52	Chieti	502,1	88	Rieti	444,4
17	Rimini	538,8	53	Pesaro e Urbino	499,7	89	Imperia	443,2
18	Roma	537,2	54	Lucca	497,0	90	Siracusa	442,4
19	Modena	536,5	55	Biella	493,3	91	Reggio Calabria	442,1
20	Cagliari	535,1	56	Teramo	492,6	92	Taranto	442,0
21	Cuneo	532,4	57	Nuoro	491,1	93	Caserta	440,8
22	Reggio Emilia	532,3	58	Sassari	491,0	94	Avellino	434,1
23	Padova	532,2	59	Pistoia	490,7	95	Benevento	429,6
24	Cremona	530,9	60	Pavia	489,7	96	Cosenza	428,0
25	Forli-Cesena	529,5	61	L'Aquila	489,7	97	Catania	427,9
26	Ascoli Piceno	527,6	62	Vercelli	487,6	98	Palermo	427,3
27	Prato	525,9	63	Terni	483,4	99	Isernia	427,0
28	Bergamo	525,6	64	Ferrara	480,7	100	Messina	422,3
29	Varese	524,2	65	Oristano	476,8	101	Trapani	422,0
30	Lecco	523,9	66	Asti	474,7	102	Agrigento	421,7
31	Ancona	522,5	67	Bari	474,5	103	Vibo Valentia	419,4
32	Macerata	521,8	68	Verbano-Cusio-Ossola	473,3	104	Enna	413,8
33	Torino	521,0	69	Latina	472,7	105	Foggia	410,9
34	Gorizia	520,9	70	Rovigo	468,8	106	Crotone	410,9
35	Siena	520,3	71	Massa-Carrara	467,5	107	Caltanissetta	410,8
36	Lodi	519,6	72	Savona	466,1			

Fonte: Elaborazione della Camera di Commercio Riviere di Liguria - Imperia La Spezia Savona su dati de "Il Sole 24 Ore del Lunedì".



I parametrici analizzati sono i seguenti:

- a) Ricchezza e Consumi dove nella classifica generale è all'89° posto. Sono stati considerati tra gli altri:
- Assorbimento del settore residenziale considerato in % mq compravenduti sul totale mq offerti dal mercato, 74° posto;
 - I depositi bancari pro capite, 72° posto, 18.638,60 €;
 - Canoni medi di locazione euro/mese, 68° posto;
 - Importo medio delle pensioni di vecchiaia, 84° posto, 996,30 €;
 - Protesti pro capite, 12° posto;
 - Popolazione con crediti attivi, in percentuale sul totale dei maggiorenni residenti, 85° posto, con un valore del 35,5%;
 - Prezzo medio di vendita delle case (in euro al mq) 2.000,00 €.
- b) Per quanto riguarda invece gli affari e il lavoro la provincia di Imperia è 53° posto della classifica generale e nello specifico:
- Imprese straniere (in percentuale sul totale delle imprese registrate), 4° posto, 16,1%;
 - Imprese registrate ogni 100 abitanti, 5° posto;
 - Imprese che fanno e Commerce, 92° posto, 0,2%;
 - Tasso di disoccupazione, 78° posto;
 - Imprese in fallimento (in percentuale sul totale delle imprese registrate), 79° posto, 2,2%;
 - Differenza tra tasso di occupazione maschile e femminile, 44° posto, 16,6%;
 - Tasso di occupazione giovanile, 83° posto;
 - Immigrati regolari residenti (in percentuale sulla popolazione residente), 12° posto, 0,1%;
 - Tasso di inattività (non occupati e persone che non cercano occupazione), 60° posto, 31,6%;
 - Startup Innovative (numero ogni 1000 società di capitale), 105° posto, 1,3%.
- c) Per quanto concerne l'Ambiente e i Servizi Imperia risulta al 55° posto, da segnalare:
- I city rate – indice della città più smart, 75° posto;
 - Consumo di farmaci per ipertensione, unità minime pro-capite, 21° posto;
 - Raccolta differenziata, 88° posto, 0,4%;
 - Passeggeri trasporto pubblico (numero di passeggeri/abitanti), 88° posto;
 - Pediatri (professionisti attivi ogni 100 abitanti), 83° posto.
- d) Sul tema della Giustizia e della Sicurezza la provincia di Imperia si colloca al 100° posto, all'interno di questa macro categoria occorre segnalare:
- Truffe e frodi informatiche, 99° posto;
 - Furti in abitazione, 86° posto;
 - Violenze sessuali (dato allarmante), 96° posto;
 - Indice di criminalità – totale dei delitti, 95° posto;
 - Estorsioni, denunce ogni 100mila abitanti 19,2;
 - Rapine, denunce ogni 100mila abitanti 55,2;
 - Reati legati agli stupefacenti (spaccio) denunce ogni 100mila abitanti 105,2.

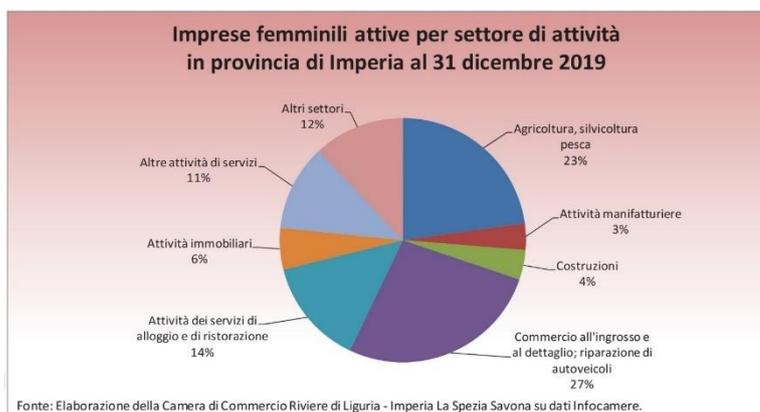
- e) Demografia e Società nella classifica generale la provincia di Imperia si colloca al 99° posto, all'interno di questa macro categoria occorre segnalare:
- Tasso di natalità, rapporto tra il numero dei nati vivi dell'anno e l'ammontare complessivo, colloca la provincia di Imperia al 95° posto, 5,9;
 - Indice di vecchiaia, Over 65/0-14 anni moltiplicato per cento, colloca Imperia al 101° posto, 252,6;
 - Numero medio di anni di studio della popolazione, degli over 25, 49° posto, valore 2,2;
 - Famiglie numerose, numero medio componenti per famiglia, 103° posto, 2 persone.
- f) Per quanto riguarda la cultura e il tempo libero la provincia di Imperia si colloca al 33° posto della classifica generale, sotto alcuni dei dati più interessanti:
- Librerie, ogni 100mila abitanti, 6° posto;
 - Biblioteche, ogni 100mila abitanti, 61° posto;
 - Ristoranti e bar, ogni 100mila abitanti, 2° posto;
 - Palestre, ogni 100mila abitanti, 78° posto;
 - Indice sport e natura (campi da golf, diving center, maneggi, campi da sci nautico, circoli), 16° posto;
 - Densità dell'offerta culturale, numero spettacoli ogni 10 Kmq, 39° posto;
 - Mostre ed esposizioni, ogni 1.000 abitanti, 91° posto;
 - Densità di posti letto nelle strutture ricettive, numero posti letto per Kmq, 23° posto;
 - Indice di sportività (indice finale), 60° posto.

Il dato sulle Imprese attive al 2019 restituisce un quadro più confortante, risultano infatti al 31/12/2019 22.025 imprese attive di cui il 17,2% nel settore dell'Agricoltura silvicoltura e pesca, il 22,19% nel settore delle costruzioni, il 22,70% nel commercio all'ingrosso e al dettaglio e riparazione di autoveicoli e motocicli e infine il 10% sono attività dei servizi alloggio e ristorazione. Tutte le altre attività si collocano o al 5% circa o su percentuali più basse. L'istruzione è 0,3% delle attività registrate, e le attività professionali scientifiche e tecniche sono 1,9% delle attività complessive.

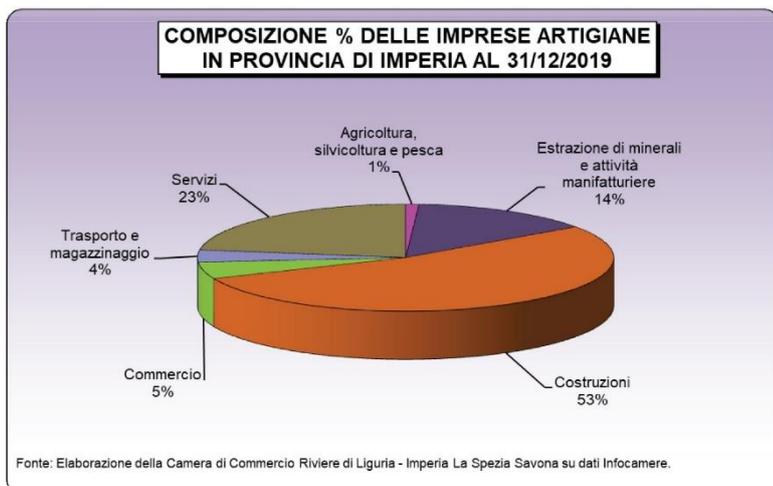
L'incidenza percentuale delle imprese registrate da stranieri nella Provincia di Imperia rispetto al totale delle imprese attive è pari al 17,2%, a fronte di un 13,7% di tutta la riviera ligure, per un totale di imprese pari a 3.797 unità di cui 3.377 delle quali sono imprese individuali, di queste ultime 2.758 risultano intestate a cittadini non comunitari. Al 2019 su un totale di 2.758 imprese individuali con titolare non comunitario il 71,32% proviene da paesi che si affacciano sul mediterraneo (Tunisia, Turchia, Albania, Marocco, Egitto), una piccola percentuale dall'Africa 1,48%, e il restante pari al 27,2% dal resto del mondo.

Le imprese femminili sono 5.318 pari al 17% di tutta la regione Liguria.

Per quanto concerne l'artigianato ad Imperia risultano attive al 31/12/2019, 7.108 imprese, pari al 17% delle imprese artigiane a livello regionale. Queste imprese sono maggiormente concentrate nel settore delle costruzioni 53%, e dei servizi 23% seguono estrazione di minerali e



attività manifatturiere con il 14%, commercio con il 5%, trasporto e magazzinaggio con il 4% e infine Agricoltura silvicoltura e pesca con l'1%.



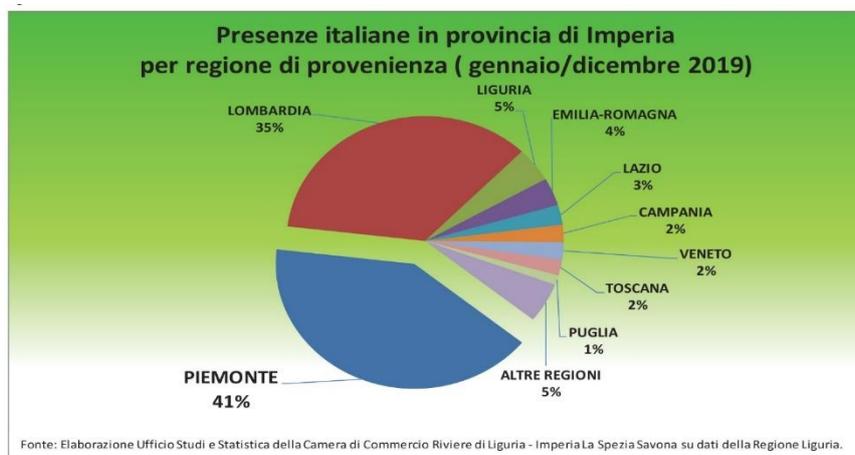
Il dato, rilevante delle costruzioni denuncia la fragilità del nostro sistema imprenditoriale nel settore edile, che ha visto sempre più chiudere o ristrutturare le grandi aziende di costruzioni, facendo tornare questo settore ad essere caratterizzato dalla presenza dei padroncini con pochissimi lavoratori contrattualizzati e tanti artigiani in cantiere, con gli evidenti problemi di gestione delle commesse che questo comporta, dai subappalti alla sicurezza.

Il settore del commercio presenta una situazione di leggera flessione tra il 2018 e il 2019, passando da 5.035 a 4.998 attività, manca il dato relativo al 2020 che permetterebbe di valutare gli effetti della pandemia sul settore.

In ultimo il turismo alberghiero ed extralberghiero conta nel 2019 una presenza pari a 3.187.746 pari al 21% delle 4 Province liguri accorpate, di cui 1.335.656 stranieri.

La presenza del turismo italiano nella provincia di Imperia è caratterizzata principalmente dalla presenza di piemontesi 41%, lombardi 35% seguono le altre regioni con percentuali dall'1% al 5%.

La crisi sanitaria che stiamo attraversando non aiuta essendo il settore del turismo uno dei settori trainanti dell'economia ligure e in particolar modo del versante di ponente.



La esportazione di beni dalla provincia di Imperia segna un -3,1% dal 2018 al 2019, dato non confortante se rapportato alla crescita invece delle importazioni che risultano pari ad un +11,2% rispetto allo stesso periodo.



Dalla lettura dei dati sopra riportati emerge un quadro di crisi che già a fine 2019 faceva emergere una stagnazione per quanto riguardava il tasso di occupazione, ma soprattutto una scarsa capacità di spesa pro-capite e una media pensionistica al di sotto dei 1.000€ mensili, se a questo aggiungiamo i dati sugli inoccupati tra i giovani che in ambito regionale si attestano sul 18% e che non seguono alcun percorso di studi la situazione risulta critica. Da un lato stiamo assistendo ad un fenomeno di contrattura del mercato del lavoro con un aumento delle attività non qualificate, un altro dato infatti che dovrebbe far riflettere è la scarsa propensione all'innovazione del tessuto produttivo locale. Se a questo aggiungiamo una carenza propria del sistema produttivo che scarsamente si affidava nel 2019 alla vendita on-line, possiamo immaginare quanto il sistema abbia sofferto durante il 2020 e in questi primi mesi del 2021.

1.3. Indicatori di fabbisogno abitativo e consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica

Nel quadro di difficoltà, rappresentato nel precedente capitolo, occorre anche registrare che le politiche sulla casa, in un territorio che mostra evidenti segni di malessere sono state sporadiche e non sufficienti a dare risposta alle richieste di alloggi.

L'ultimo Piano per l'edilizia economico popolare in zona CEEP2B in loc. Caramagna promosso dall'Azienda Regionale Territoriale per L'Edilizia della Provincia di Imperia (A.R.T.E. Imperia) risale al 26/06/2012.

Fanno seguito altre iniziative tra cui 24 alloggi consegnati da A.R.T.E. Imperia nel 2018 in via Baitè, e il nuovo centro servizi che la stessa società sta realizzando nell'Ex Consorzio Agrario a Porto Maurizio. Sono stati poi assegnati gli appartamenti ristrutturati nel Palazzaccio di Oneglia rimasti bloccati per 5 anni.

La situazione complessiva non è però delle migliori, infatti rispetto alle richieste di alloggio popolare l'offerta è molto sottostimata, soprattutto in relazione alla situazione socio-economica sopra descritta. Inoltre bisogna tener presente che buona parte del patrimonio edilizio deve essere sistemato e reso efficiente sul piano energetico. In questi ultimi anni A.R.T.E. Imperia ha investito la maggior parte del suo limitato bilancio per la manutenzione degli immobili.

I dati che ci sono stati forniti a seguito del recente bando fotografano una situazione critica.



Le analisi fatte da A.R.T.E. Imperia sui richiedenti per l'assegnazione di alloggi ERP nel 2019 sono più confortanti, seppur di poco rispetto al quelli del 2015, infatti i nuclei familiari al di sotto della soglia di povertà assoluta che hanno fatto domanda nel 2019 sono il 61% rispetto al 64% del 2015, anche le persone maggiori di 65 anni sono diminuite passando dal 17% del 2015 al 14% del 2019, mentre i nuclei con disabili sono aumentati passando dal 37% del 2015 al 39% del 2019.

Si aggiungono come categoria le giovani coppie 7% e i genitori separati/divorziati che si attestano intorno al 10% delle domande, le persone sole con minore si attestano anch'esse al 10%. Le domande presentate nel 2019 sono complessivamente 222, mentre nel 2015 erano 240.

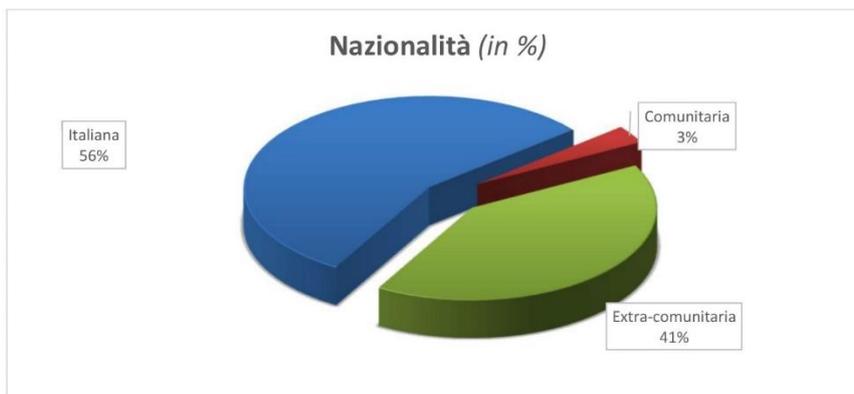
Le domande nel 2019 riguardano il 56% di nuclei di nazionalità italiana, il 41% di nuclei di nazionalità non comunitaria e il 3% di nuclei proveniente dalla Comunità Europea, la tipologia di composizione dei nuclei famigliari richiedenti vede al primo posto famiglie con 3-4 persone 31%, con un solo componente il nucleo famigliare il 28% con 5 e più componenti il nucleo famigliare 23% e con 2 componenti il nucleo famigliare il 18%.



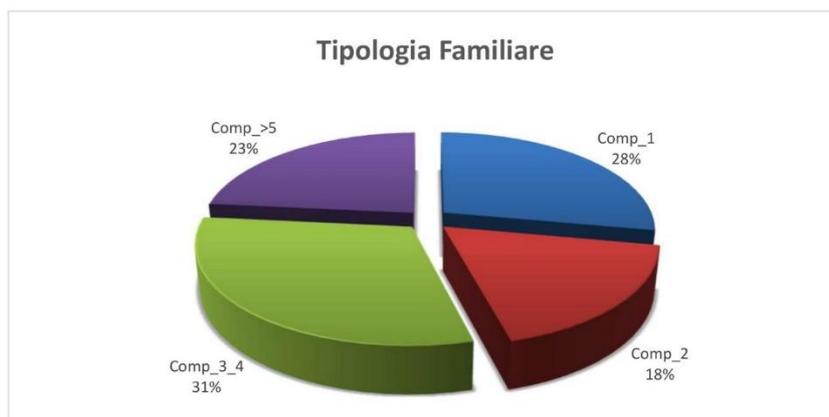
ANALISI DEI RICHIEDENTI ASSEGNAZIONE DI UN ALLOGGIO DI ERP - BANDO 2019

Fabbisogno legato alle nazionalità e tipologia del nucleo familiare

Italiana	Comunitaria	Extra-comunitaria	Totale
124	7	91	222
56%	3%	41%	100%



Comp_1	Comp_2	Comp_3_4	Comp_>5	Totale
62	40	68	52	222
28%	18%	31%	23%	100%





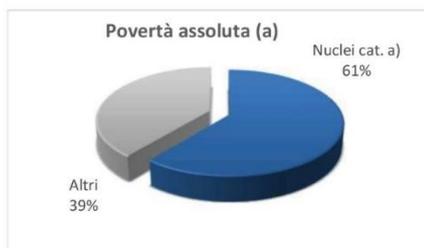
ANALISI RICHIEDENTI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO DI ERP - BANDO 2019

Fabbisogno legato alle tipologie di nuclei familiari previsti dall'art. 8, comma 1 della L. R. 10/2004

L'offerta degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è rivolta ai seguenti soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 5 della L.R. 10/2004:

- a) nuclei familiari al di sotto della soglia di povertà assoluta;
- b) anziani ultrasessantacinquenni;
- c) nuclei familiari con presenza di soggetti disabili;
- d) nuclei familiari con presenza di malati terminali;
- e) giovani coppie con età non superiore ai 40 anni con figli;
- f) appartenenti alle Forze dell'Ordine;
- g) nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di rilascio;
- h) genitori separati o divorziati;
- i) persone sole con minori;
- j) nuclei familiari in condizioni abitative improprie;
- k) nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'assegnazione.

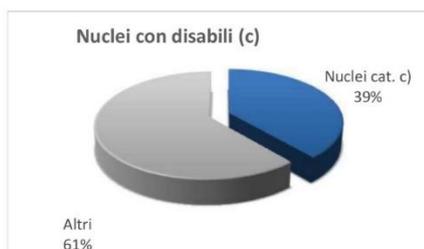
Nuclei cat. a)	Altri	Totale
135	87	222
61%	39%	100%



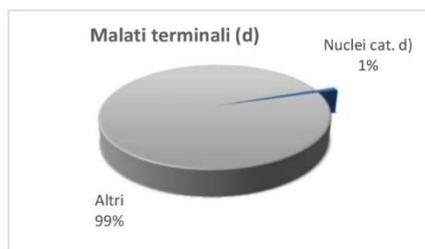
Richiedenti cat. b)	Altri	Totale
30	192	222
14%	86%	100%



Nuclei cat. c)	Altri	Totale
86	136	222
39%	61%	100%

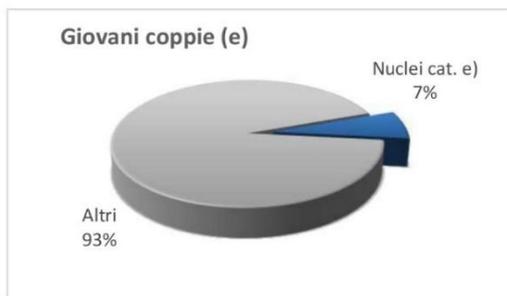


Nuclei cat. d)	Altri	Totale
2	220	222
1%	99%	100%

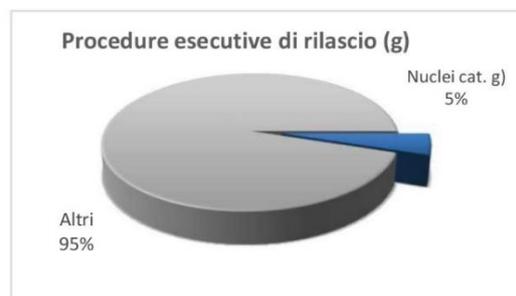




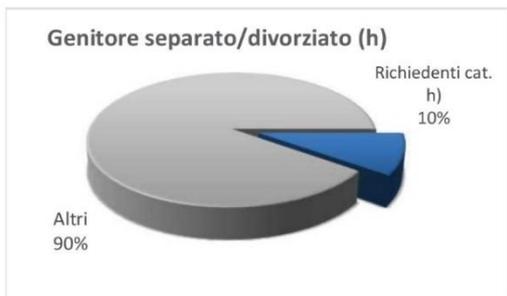
Nuclei cat. e)	Altri	Totale
16	206	222
7%	93%	100%



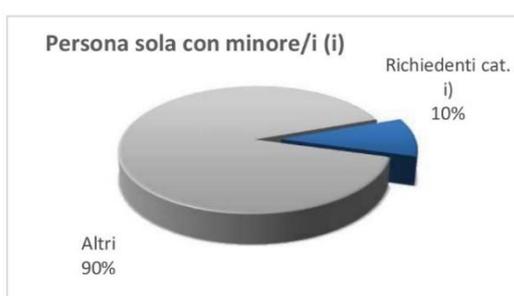
Nuclei cat. g)	Altri	Totale
11	211	222
5%	95%	100%



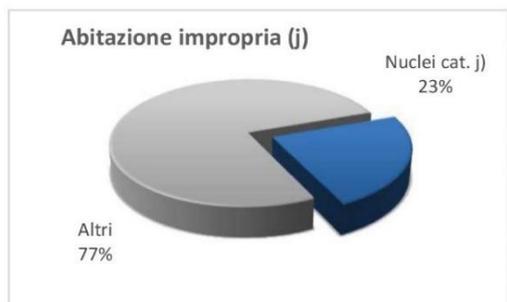
Richiedenti cat. h)	Altri	Totale
22	200	222
10%	90%	100%



Richiedenti cat. i)	Altri	Totale
22	200	222
10%	90%	100%



Nuclei cat. j)	Altri	Totale
52	170	222
23%	77%	100%



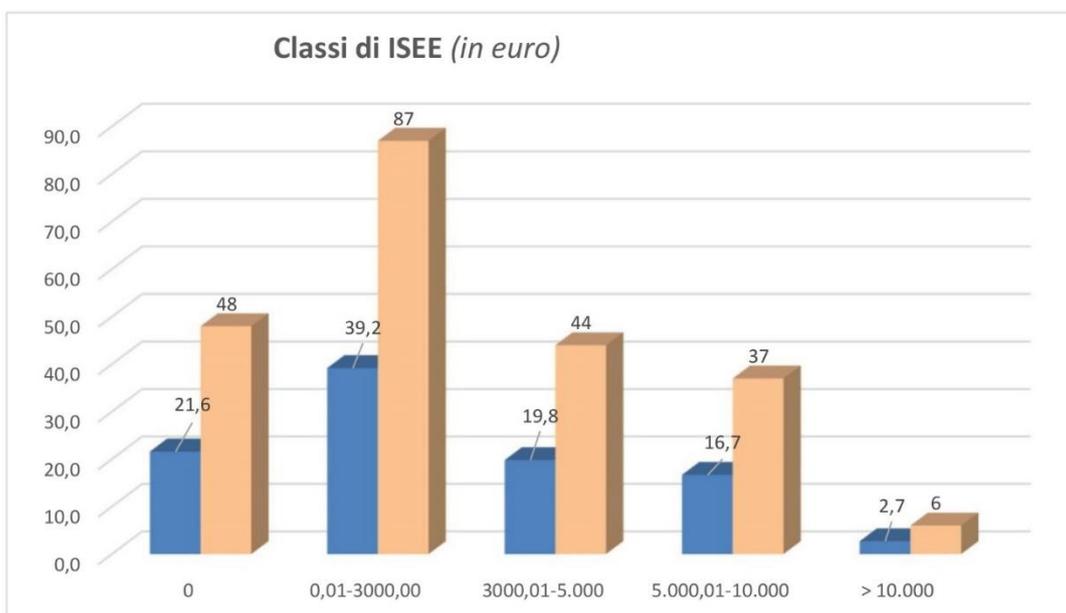


ANALISI RICHIEDENTI ASSEGNAZIONE ALLOGGIO DI ERP - BANDO 2019

Fabbisogno legato alle fasce ISEE dei nuclei familiari

ISEE pari a	€	-
ISEE compreso tra	€	0,01 € 3.000,00
ISEE compreso tra	€	3.000,01 € 5.000,00
ISEE compreso tra	€	5.000,01 € 10.000,00
ISEE maggiore di	€	10.000,00

Fasce	0	0,01-3000,00	3000,01-5.000	5.000,01-10.000	> 10.000	
%	21,6	39,2	19,8	16,7	2,7	100,0
Num.	48	87	44	37	6	222



Come si può notare il grafico mette in luce la situazione di reale disagio di alcuni dei nuclei famigliari presenti nel territorio di Imperia ovvero solo quelli che hanno fatto domanda per l'assegnazione di un alloggio popolare.

Inoltre le domande presentate nel 2019 sono finalizzate alla creazione della lista di attesa per l'assegnazione di un alloggio sfitto o che nel frattempo si è liberato, se si considera che la società di gestione del patrimonio pubblico di case A.R.T.E. Imperia ha come patrimonio disponibile solo 278 alloggi a fronte di 222 domande pari al 80% dell'attuale patrimonio, solo per rispondere alle attuali necessità il Comune di Imperia dovrebbe quasi raddoppiare il patrimonio di edilizia pubblica.

Inoltre come indicato dalle analisi condotte la maggior parte delle richieste viene da soggetti che sono al di sotto della soglia di povertà, con tutti i disagi che ciò comporta, dalla mancanza di un reddito alla impossibilità di sostenere le spese di un affitto o semplicemente sostenere le spese ordinarie come l'allacciamento alla fornitura elettrica, del gas e potere così riscaldare la propria abitazione, o semplicemente prepararsi da mangiare senza ricorrere all'uso delle bombole, cosa che sta oramai avvenendo di frequente.



Tutte queste analisi mettono in luce come nel nostro paese, in forma generalizzata, stiamo assistendo a un aumento della povertà che ha naturalmente coinciso con una diminuzione della ricchezza anche per quelle fasce di popolazione che storicamente erano riuscite a costruire realtà lavorative e professionali stabili con un conseguente innalzamento del tenore di vita.

Gli ultimi dati mondiali inoltre sugli effetti della pandemia dimostrano come questa crisi sanitaria non sia stata uguale per tutti. Infatti la crisi economica ha colpito soprattutto i più poveri che sono ulteriormente scivolati verso il baratro della miseria e la classe media che usciva da un decennio di crisi strutturale che l'aveva indebolita, mentre i grandi monopoli e le multinazionali escono da questa crisi rafforzati arrivando addirittura a fare utile.

Inoltre bisogna considerare che nel nostro paese, nel primo decennio del XXI secolo abbiamo assistito al boom del settore edilizio che con ingenti investimenti di capitale bancario avevano la finalità di trasformare i beni immobiliare in beni mobiliare cioè finanziari. Molte di queste operazioni sono state compiute senza una reale analisi dei fabbisogni e della domanda, e hanno portato anche a creare contenitori vuoti generando una crisi di settore che ancora oggi condiziona il mercato delle abitazioni. Il mercato immobiliare si è poi ulteriormente sviluppato grazie anche all'introduzione dei patti in deroga che da un lato hanno favorito una crescita del mercato degli affitti aumentando le potenziali rendite anche di piccoli affittuari, ma dall'altro hanno aumentato il numero dei soggetti che per mancanza di un reddito adeguato sono stati espulsi dai grandi centri urbani.

Inoltre sono mancate serie politiche di sostegno alla realizzazione di abitazioni per le fasce più deboli della società. Occorre infatti riflettere sulle debolezze del sistema, spesso molte persone non hanno solo bisogno della casa ma anche di politiche di sostegno al reddito che però non siano solo basate su aiuti finanziari a perdere. Certo sarebbe di aiuto se venissero introdotti canoni legati all'erogazione dei servizi gratuiti o commisurati al reddito per permettere un reale ammodernamento di alcuni edifici residenziali pubblici, anche con lo scopo di eliminare l'uso di bombole a gas o stufette elettriche che possono generare incendi o esplosioni se gestite in modo non adeguato.

Nonostante la crisi immobiliare e la generale crisi economica i primi due decenni del XXI secolo sono stati caratterizzati dalla presa di coscienza della crisi ambientale che lo sviluppo antropico ha generato. Ci si è resi conto che il modello di sviluppo economico adottato da tutti i paesi del mondo, basato sullo sfruttamento intensivo delle risorse, sta velocemente portando il Pianeta al collasso.

Questa presa di coscienza ha condotto la Comunità Europea a interrogarsi negli ultimi vent'anni su quali politiche adottare per rispettare tutti gli accordi presi a livello mondiale al fine di ridurre le emissioni di gas serra che aumentano il riscaldamento globale del Pianeta, favorendo così un cambiamento climatico che potrebbe compromettere in modo irreversibile la stessa vita sulla Terra.



1.4. Linee di indirizzo per la progettazione

Una delle questioni chiave che la Comunità europea ha dovuto affrontare per contrastare i cambiamenti climatici, oltre a tutte le questioni che riguardano la produzione dei beni i trasporti e i servizi, è l'efficienza energetica delle abitazioni al fine di ridurre al minimo o addirittura ad eliminare gli sprechi energetici costruendo edifici a costo energetico zero.

Il Piano nazionale italiano per incrementare il numero di “edifici a energia quasi zero” redatto nel 2013, richiamando le direttive della UE 2002/91/CE, e la 2010/27/CE sul rendimento energetico degli edifici, la direttiva 2006/32/CE sui servizi energetici e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, assumeva come tema strategico l'efficienza energetica con la finalità di mettere in campo strumenti, criteri e soluzioni armonizzate e condivise sul tema specifico dell'incremento dell'efficienza energetica degli edifici, esistenti e nuovi. Nella premessa del Piano si osservava che promuovere l'efficienza energetica significava attivare ricadute positive e significative sulla realtà produttiva e sull'occupazione e anche potenziare la spinta verso l'innovazione e la ricerca di medio-lungo termine, con impatti positivi sulla crescita.

Il decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, recepisce la direttiva 2002/91/CE, aggiornato in Legge con il DL 63 2013 al fine di recepire anche la direttiva 2010/31/UE, nonché il DL n. 115 del 2008 e il DL 28 del 2011 che recepiscono rispettivamente la direttiva 2006/32/CE e 2009/28/CE rappresentarono un significativo passo in avanti dell'Italia verso una maggiore efficienza energetica degli edifici e la promozione delle fonti rinnovabili.

La Strategia energetica nazionale italiana (SEN) pubblicata a marzo del 2013, si poneva i seguenti quattro obiettivi di medio lungo periodo (2020):

- Allineamento del costo dell'energia alla media UE
- Superamento degli obiettivi ambientali e di decarbonizzazione definiti dal Pacchetto europeo Clima- Energia 2020
- Incremento della sicurezza degli approvvigionamenti energetici
- Impulso alla crescita economica sostenibile attraverso lo sviluppo del settore energetico

Il raggiungimento di questi obiettivi si articolava nella definizione di sette priorità, la prima delle quali era l'efficienza energetica, essa infatti contribuisce al raggiungimento anche degli altri obiettivi sul lungo periodo.

In termini quantitativi l'Italia si proponeva di risparmiare 20 Mtep di energia primaria l'anno, e 15 Mtep di energia finale, raggiungendo un livello di consumi pari al 24% in meno rispetto allo scenario di riferimento europeo, basato su un'evoluzione “inerziale” del sistema (Modello Primes 2008) questo avrebbe evitato l'immissione di circa 55 milioni di tonnellate di CO2 l'anno.

Il 15 luglio del 2015 sono stati pubblicati in Gazzetta Ufficiale i Decreti attuativi della Legge 90/2013 (Recepimento a livello nazionale della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica degli edifici).

I tre decreti attuativi, affrontavano tutti gli aspetti inerenti l'efficienza energetica: i requisiti prestazionali minimi degli edifici, le modalità di elaborazione delle relazioni tecniche di progetto e la Certificazione energetica degli edifici.



Il Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26/6/2015 “Requisiti minimi” ha introdotto nuove metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici e requisiti più severi rispetto a quanto prevedeva il D.Lgs 192/05 (modificato dal D.Lgs 311/06)

Il Decreto è stato applicato secondo le seguenti scadenze:

- 1/10/2015 applicazione dei requisiti prestazionali “intermedi” coerentemente con quanto previsto dalla Direttiva 2010/31/UE
- 1/1/2019 per gli edifici pubblici si applicano i requisiti prestazionali finali
- 1/1/2021 i requisiti prestazionali si applicano anche agli edifici privati.

La Direttiva europea prevede per gli edifici nuovi o soggetti a ristrutturazioni importanti di 1° Livello che devono essere “edifici a energia quasi zero” (NZEB).

Le Categorie di intervento sono rappresentate dallo schema riportato di seguito.

	<p>NUOVE COSTRUZIONI VERIFICA GLOBALE</p>		<p>RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI 1° LIVELLO interessano l'involucro edilizio con S>50% con ristrutturazione degli impianti di climatizzazione invernale o estiva <i>Requisiti da applicarsi all'intero edificio.</i> VERIFICA GLOBALE</p>
	<p>AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI (> 15% e > 500 mc) - sia in adiacenza che in sopra elevazione - chiusura di spazi aperti (logge, porticati, etc.). <i>Requisiti da rispettare solo sulla nuova porzione di edificio.</i> VERIFICA GLOBALE</p>		<p>RISTRUTTURAZIONI IMPORTANTI DI 2° LIVELLO interessano l'involucro edilizio con S>25%, con o senza ristrutturazione degli impianti di climatizzazione <i>Requisiti da applicarsi all'oggetto di intervento con estensione all'intera parte edilizia ristrutturata.</i> VERIFICA PARZIALE</p>
	<p>EDIFICI SOTTOPOSTI A DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE VERIFICA GLOBALE</p>		<p>RIQUALIFICAZIONI ENERGETICHE interessano l'involucro edilizio con S≤25%. <i>Requisiti da applicarsi solo all'oggetto di intervento.</i> VERIFICA PARZIALE</p>

Superficie disperdente S (m²): superficie che delimita il volume climatizzato V rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione.

Pertanto la Direttiva europea 2013/31/UE (recepita in Italia con la Legge 90/2013) ha introdotto il concetto di edificio a energia quasi zero o NZEB (Near Zero Energy Building), definito come un edificio ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo coperto in misura significativa da energia prodotta da fonti rinnovabili, all'interno del confine del sistema, pertanto in situ.

Questo concetto è più performante del solo Passiv Haus ed è collegato ad una vera ottimizzazione economica di cui il Decreto “Requisiti minimi” rappresenta la sintesi.

In Italia l'edificio a energia quasi zero è quello che soddisfa i requisiti “finali” con fabbisogni energetici per la climatizzazione estiva ed invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria coperti da fonti rinnovabili come previsto dal D.Lgs 28 del 3 marzo 2011.

Questo Decreto definisce “a energia quasi zero” un edificio nuovo o assimilato che soddisfa le prestazioni relative al riscaldamento invernale (come previsto dal D.Lgs 192/2005), ma anche il raffrescamento estivo, la produzione di acqua calda sanitaria, l'illuminazione artificiale, l'energia consumata per la ventilazione, per il trasporto di cose o persone (ascensori).



Le verifiche prestazionali devono riguardare:

- Prestazioni invernali dell'involucro edilizio (coefficiente medio globale di scambio termico dell'involucro; indice di prestazione termica per la climatizzazione invernale);
- Prestazioni estive dell'involucro (area solare equivalente per unità di superficie utile $Asol,est/Asol,utile$ parte trasparente; trasmittanza termica periodica, YIE espressa in W/m^2K ; indice di prestazione termica utile per la climatizzazione estiva EPc,nd espresso in kWh/m^2);
- Prestazione energetica globale (indice di prestazione energetica globale $EPgt,tot$ espresso in kWh/m^2 ; verifiche di rendimento degli impianti);

La copertura dei consumi con energia prodotta da fonti rinnovabili per i nuovi edifici o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti ai sensi del D.Lgs n. 28/2011 è la seguente:

Data di richiesta del titolo edilizio	Consumi per produzione acqua calda sanitaria (acs)	Consumi per climatizzazione invernale ed estiva e produzione acs
dal 31/5/2012 al 31/12/2013	50%	20%
Dall'1/1/2014 al 31/12/2016	50%	35%
Dall'1/1/2017	50%	50%

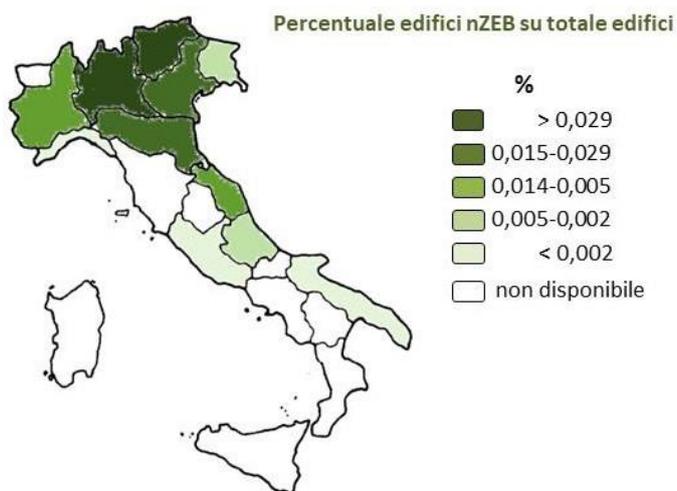
Il concetto dei NZEB e della loro diffusione nel parco edilizio risulta fondamentale per le finalità dell'accordo sul clima COP21 di Parigi (aumento di temperatura contenuto a 1,5 °C al 2050) e per il raggiungimento di obiettivi di efficienza energetica in Italia. L'obiettivo al 2050 è un parco de-carbonizzato, assimilato alla diffusione dello standard NZEB anche tra gli edifici esistenti.

La comunità europea ha previsto che gli Stati membri effettuino un monitoraggio periodico sullo stato di avanzamento del progetto di riconversione degli edifici secondo lo standard NZEB.

Le analisi condotte dall'Osservatorio Italiano sulle uniche Regioni che hanno prodotto dati confrontabili e classificabili restituisce un quadro tra il 2016/18, ricco di esempi positivi ma con evidenti criticità.

Da l'indagine sul biennio 2016/18 risulta che le informazioni reperibili dai catasti APE sono carenti perché non esaustive sull'involucro e pertanto parziali, mancano anche indicazioni e riferimenti all'impiego di sistemi di monitoraggio e controllo.

L'osservatorio stima la percentuale di edifici NZEB sul totale di edifici per regione al 30/06/2018, in assenza di particolari misure incentivanti, un totale di circa 1400 edifici NZEB in Italia al 30 giugno 2018. La percentuale di NZEB rispetto al parco di edifici esistenti non eccede quindi lo 0,03% su base regionale (figura sottostante).



Da questi dati, pubblicati nel 2019 da ENEA, risulta che la Regione Liguria sia tra le ultime Regioni con una percentuale sullo 0,002% di edifici realizzati o ristrutturati ai sensi delle direttive europee e ai sensi della normativa italiana.

Questo tema dovrà certamente occupare l'agenda di numerose Amministrazioni nei prossimi anni per recuperare il tempo perduto e raggiungere l'obiettivo della massima efficienza energetica degli edifici della Pubblica Amministrazione siano essi edifici amministrativi, scuole pubbliche o residenze popolari.



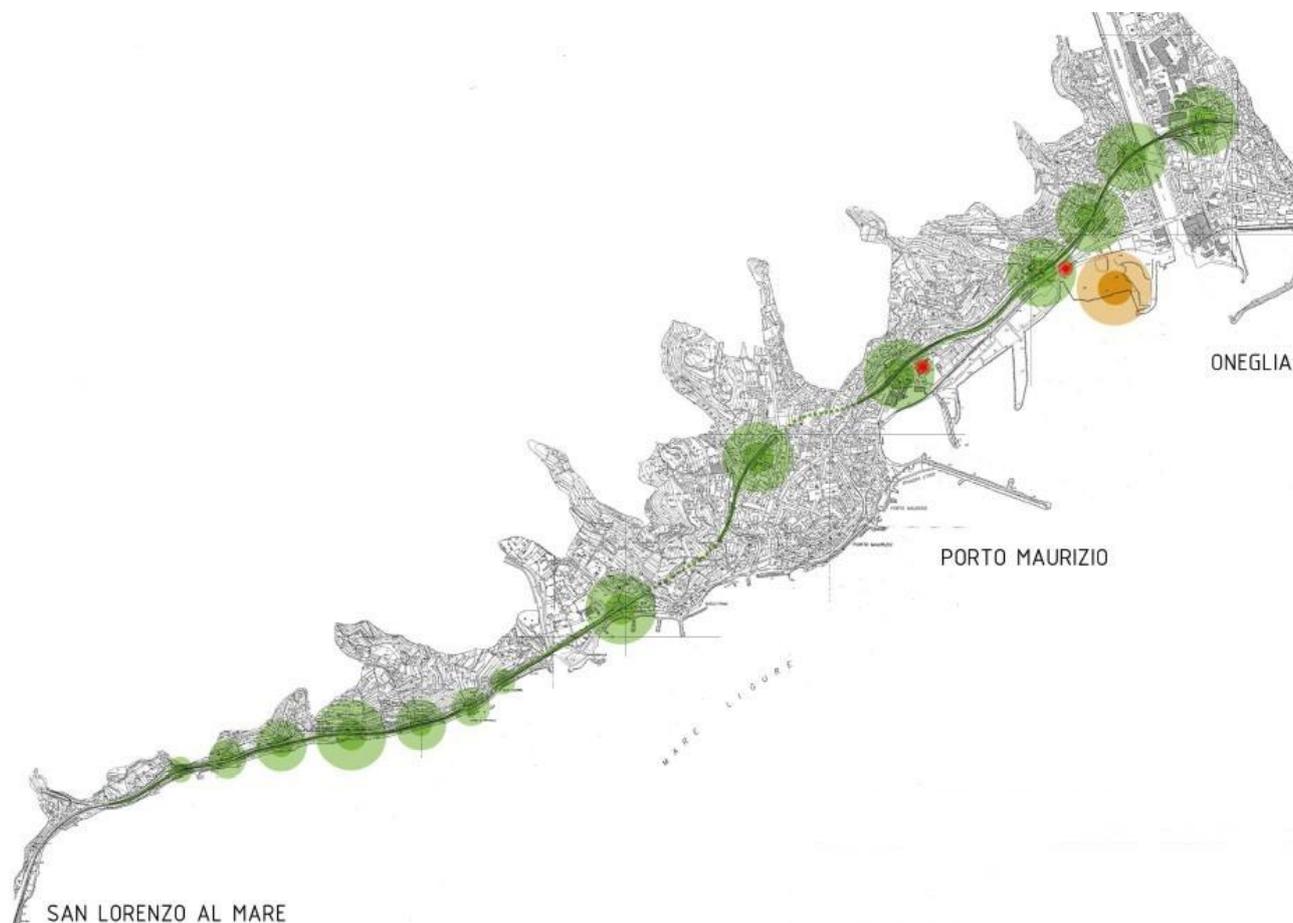
2. PROGRAMMA DI INTERVENTO

2.1. I progetti di riqualificazione urbana a Imperia

Nel 2016 la città di Imperia partecipa al Bando Periferie, per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane, dei Comuni Capoluogo di Provincia e della città di Aosta. Si candida in accordo con la rete ferroviaria italiana S.p.A. con il Progetto Integrato “La Green Line del Comune di Imperia – da Area 24 ad Area 30”.

Il progetto che interviene sulla stretta fascia costiera che unisce San Lorenzo al Mare e i due nuclei urbani di Porto Maurizio e Oneglia, si pone come finalità quello di eliminare le situazioni di degrado urbanistico e paesaggistico, generate dalla vetustà e dalla imminente dismissione della linea ferroviaria che per decenni ha costituito la linea di demarcazione tra le periferie, segnando le situazioni di forte disagio sociale e di marginalità delle aree attraversate. L'intervento viene poi esteso ad un altro progetto che ha impegnato il Comune di Imperia, quello del Parco Urbano area attrezzata a verde pubblico e spiaggia artificiale interportuale realizzata nel tratto di costa compreso tra la foce del torrente Impero e il molo di levante del nuovo bacino portuale di Porto Maurizio, uno degli obiettivi di questo parco è anche la realizzazione di una superficie di verde verticale a mitigazione del grande impianto di depurazione presente sul lotto di interessato dall'intervento.

Nel progetto della Green Line sono poi coinvolti due insediamenti dismessi, uno dei quali è l'Ex SAIRO oggetto dell'attuale richiesta di finanziamento.



Progetto della Green Line

Il progetto della Green Line si estende da ovest a est coprendo, lungo la costa, quasi per intero il territorio imperiese e interessando in sequenza diversi quartieri che storicamente tagliati dalla linea ferroviaria in via di imminente dismissione compongono la città, partendo dal confine occidentale troviamo San Lorenzo al Mare da cui si raggiunge Borgo Prino per poi attraversare Borgo Fondura, oltrepassare Borgo Marina, l'area della stazione di Porto Maurizio (da qui una diramazione raggiunge il nuovo bacino portuale e la Ex SAIRO, quindi corre parallelamente al Parco Urbano per poi transitare per il quartiere delle ex Ferriere e di Borgo San Moro e infine confluire nell'area della Stazione di Oneglia.

La periferia che a Imperia ha sempre svolto un ruolo confinato anche materialmente dalla presenza della ferrovia che costituiva un limite fisico e percettivo, viene ambiziosamente ricompresa in un ambito urbano privo di limiti visivi e materiali. A est di questo sistema di periferie marginalizzate si sviluppa il progetto del Parco Urbano con spazi in parte sottratti al mare che diviene un punto di sbocco fondamentale per la città, area identificata e articolata lungo l'arteria a scorrimento veloce "lungomare Amerigo Vespucci", parallela alla costa e prossima ad essa. Questo progetto prevede la sistemazione a verde di tutta l'area compresa tra la passeggiata a mare, la pista ciclabile e la nuova viabilità veicolare, con la realizzazione dei servizi.



LEGENDA

- | | |
|--|--|
| area attrezzata con attività ludico-sportive per bambini ed anziani | pista ciclopedonale - Green line in progetto |
| parco urbano: area di intervento | collegamento con la Green line |
| area naturalistica | percorso ciclopedonale |
| area di vegetalizzata per la mitigazione di eventi atmosferici estremi | passerella ciclopedonale |
| | ingresso |

Area interessata dal progetto del nuovo parco urbano, al centro il depuratore che viene coinvolto con opere di mitigazione ambientale.

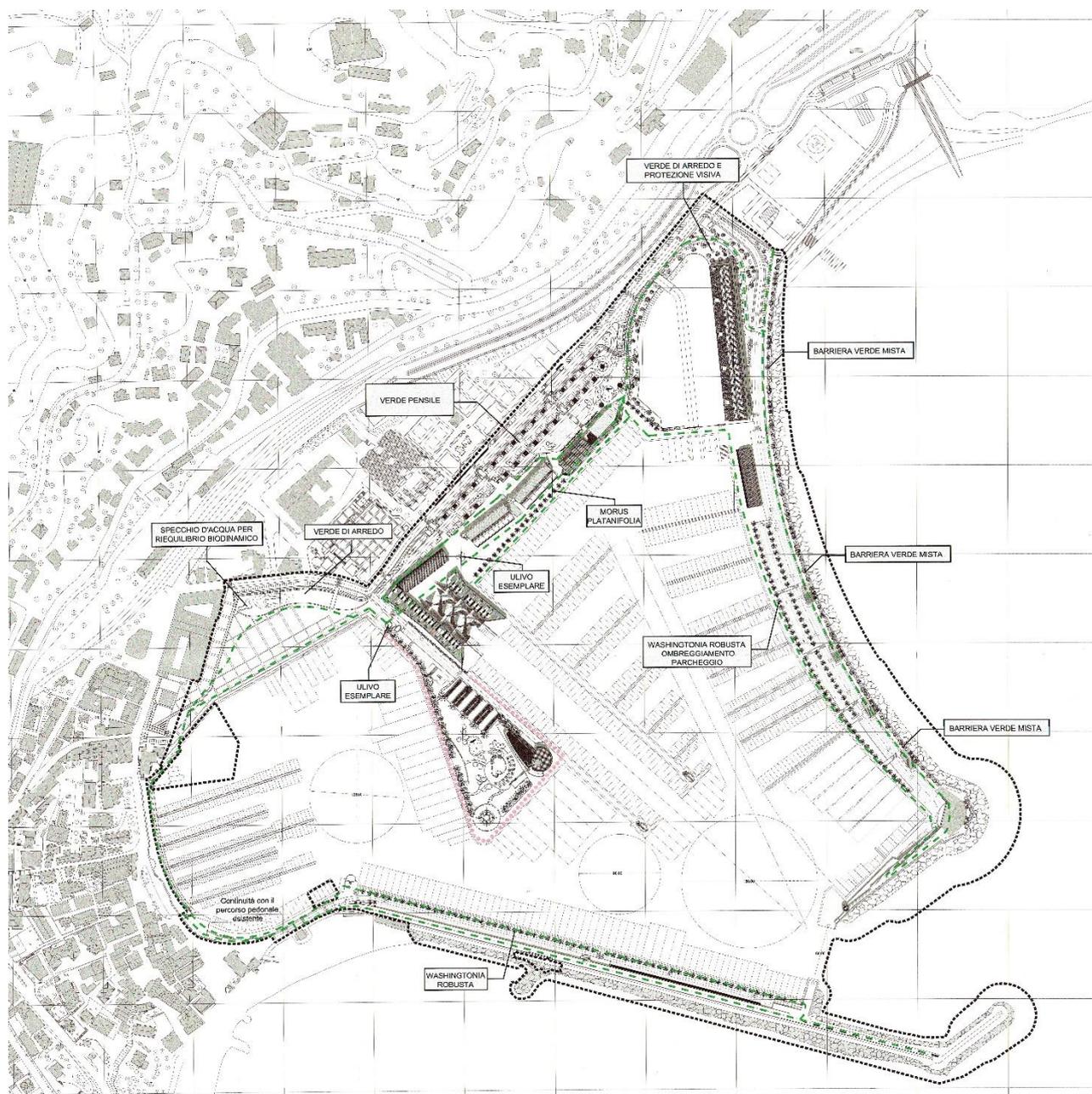
Del nuovo Porto turistico di Imperia si comincia già a parlare agli inizi degli anni '90, quando compare per la prima volta l'idea di affiancare ai due porti commerciali di Oneglia e Porto Maurizio anche un porto turistico, nell'area di San Lazzaro.



La crisi economica che stava colpendo già il settore oleario e altri settori produttivi aveva spinto le varie Amministrazioni Pubbliche a puntare sul turismo nautico per rivitalizzare una città a rischio declino economico.

Il progetto di Italmobiliare dei primi anni '90 è il primo, segue nel 1993 il progetto “Vietti” e il Piano Regolatore Portuale definitivo approvato il 25 marzo 2002.

Dopo un lungo iter burocratico nel 2006 sono iniziati i lavori per la realizzazione del nuovo porto turistico di Imperia, con strutture dedicate alla cantieristica e un bacino portuale con una capacità di 1400 posti barca. Il progetto (immagine sottostante) prevedeva a supporto dell'attività portuale, spazi pubblici, zone verdi, parcheggi e alcuni interventi residenziali e commerciali.



La società Porto Imperia S.p.A. era costituita con quote paritetiche pari al 33% dal Comune di Imperia dalla società Imperia Sviluppo S.r.l. e dalla Acquamare s.r.l. del gruppo Acquamarcia, a quest'ultima



venne rilasciata la concessione demaniale e affidati i lavori di costruzione delle opere a mare e di quelle a terra, la commercializzazione delle residenze e dei posti barca con la gestione del porto per tutta la durata della concessione.

I lavori si interromperanno dopo l'ultimazione delle opere a mare e l'inizio di quelle a terra per presunte irregolarità con l'intervento della magistratura, a seguito della crisi finanziaria della società Acquamarca e del fallimento della società Imperia S.p.a.

La vicenda giudiziaria è giunta al termine e il Comune di Imperia è già attivo per portare a completamento il progetto iniziato nel lontano 2006.

2.2. Ambito di intervento - Quadro ambientale e sviluppo antropico

L'ambito di intervento individuato nell'area della Ex SAIRO è ai piedi del sistema pre-collinare caratterizzato da una urbanizzazione a destinazione residenziale. Sempre ai piedi di questo sistema insediativo, a nord dell'area in oggetto c'è il tracciato dell'antica ferrovia oggi dismessa e oggetto del futuro intervento di riconversione a pista ciclopedonale (Green Line), e la via S. Lazzaro adiacente all'area stessa.

A sud dell'area la Ex SAIRO è inserita nella zona costiera che va da Porto Maurizio fino ad Oneglia, litorale caratterizzato da una alternanza di tratti rocciosi e di spiagge a prevalenza di ciottoli che hanno subito numerosi interventi di opere a mare risultando in gran parte artificiali.

Tutta l'area costiera è inoltre caratterizzata dal porto commerciale di Imperia che è comprensivo dei due bacini di Porto Maurizio e di Oneglia, con un bacino complessivo di circa 165.000 mq e la movimentazione di circa 140.000 tonnellate che rappresentano però solo lo 0,2 % del traffico portuale della regione Liguria.

Il PTCP della Provincia di Imperia, redatto nel 2001, inseriva quest'area nel territorio urbanizzato, tra gli obiettivi che il PTCP si proponeva di raggiungere per il territorio urbano e il paesaggio costruito vi era quello della Tutela dell'Identità culturale e della memoria storia come obiettivi non negoziabili. L'obiettivo della tutela per le zone consisteva nell'arrestare il processo di compromissione del territorio e dell'ambiente attraverso la cancellazione delle tracce materiali del passato.

Naturalmente la difesa dell'identità culturale riguarderà principalmente la tutela dei centri storici attraverso il perseguimento di una immagine coerente, attraverso l'uso di materiali, colori e dettagli costruttivi riconducibili alla tradizione locale ecc.

Per quanto concerneva la residenza pubblica il PTCP, ai sensi della L.R. 3/1999 attuativa del Decreto Legislativo 112/1988 (Bassanini), assumendo la Provincia il compito di coordinare l'attività e la stima della domanda abitativa e di dover predisporre una conseguente offerta, effettuata dai comuni secondo le modalità stabilite dalla Regione, prevedeva la presenza di tre sistemi residenziali dinamici, tra i quali quello imperiese interessava il Dianese e la Valle Impero.

Si proponeva infatti che laddove fosse possibile il sistema insediativo residenziale si sviluppasse verso i comuni di seconda fascia contribuendo ad alleggerire la pressione della domanda residenziale sulle zone costiere. Prevedendo una politica di sostanziale contenimento dell'offerta residenziale pubblica nell'intera fascia costiera consentendo invece una offerta più elevata nella fascia intermedia.



L'offerta residenziale nei PUC doveva tenere conto delle seguenti esigenze:

- Criterio di mercato;
- Spesa pubblica, non aggravare i bilanci comunali con uno sviluppo eccessivo della viabilità, reti fognarie, illuminazione pubblica, raccolta rifiuti ecc...;
- Paesaggio e Ambiente, la nuova offerta doveva rispettare il paesaggio, scegliere luoghi climaticamente favorevoli, non richiedere grandi movimenti di terra né eccessive opere di contenimento;
- Criterio urbanistico, non occupare spazi pregiati che per la localizzazione e conformazione sono da riservare prioritariamente ad altre funzioni meno adattabili che non la residenza (agricoltura intensiva, artigianato e industria, commercio e servizi ecc...);
- Equilibrio funzionale, giusto rapporto tra la capacità residenziale e l'insieme delle attrezzature del territorio, (servizi, infrastrutture, strutture per il tempo libero).

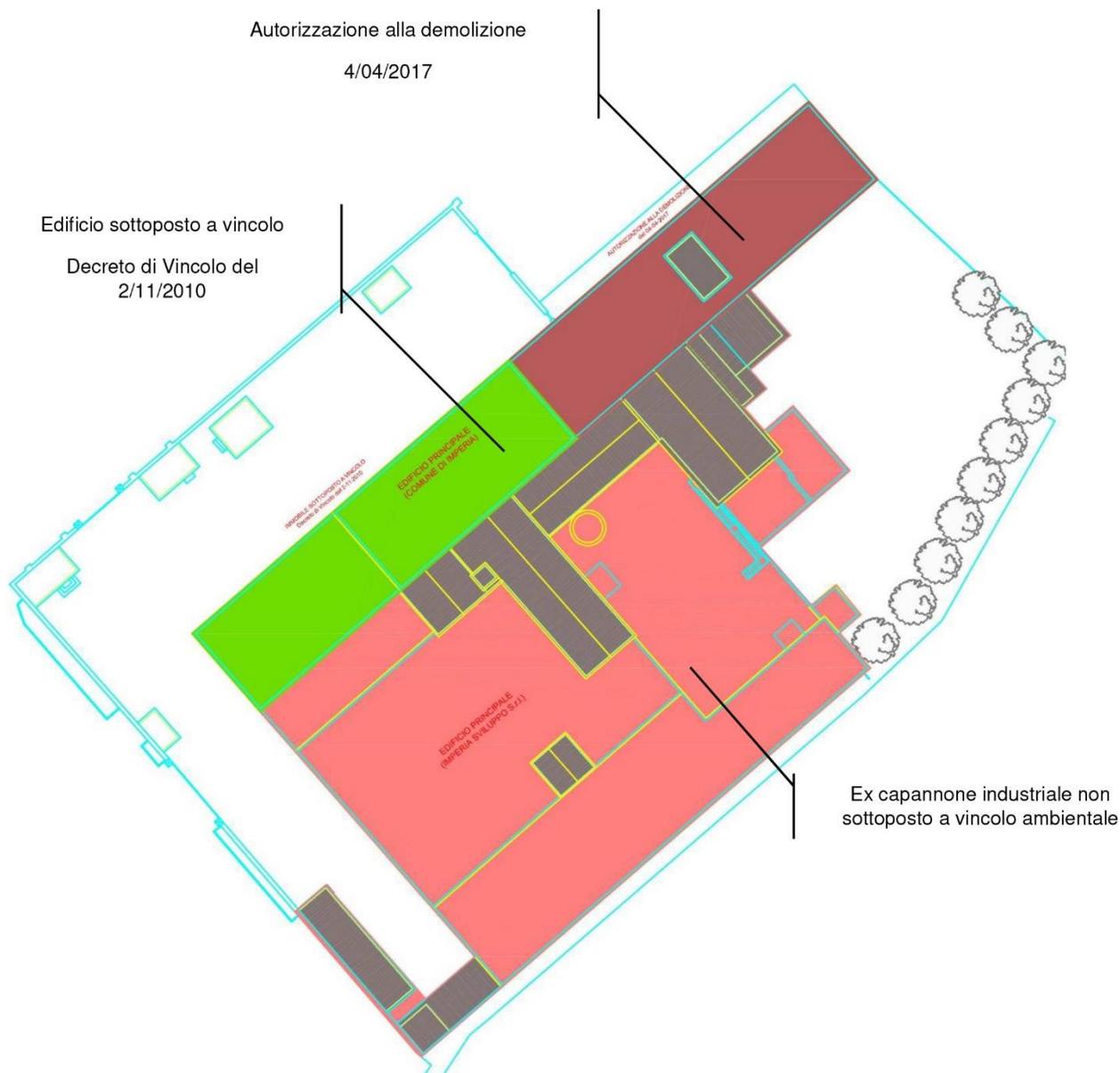
L'obiettivo generale che il Piano voleva perseguire era il recupero di un'immagine di qualità per il paesaggio, in tutte le sue componenti e dimensioni di scala: nelle aree urbane costiere, nei nuclei interni, negli arredi e complementi per le infrastrutture, ecc....

2.3. La vicenda della Ex SAIRO negli ultimi vent'anni

L'area della Ex SAIRO ricade in un ambito territoriale di notevole interesse pubblico ai sensi:

- del D.M 26/01/1956, che dichiara di notevole interesse “il territorio della zona soprastante l'Aurelia tra la villa Revée ed il Palazzo del Comune sita nell'abitato del Comune di Imperia-Porto Maurizio, che ricomprende l'Ex stabilimento, in quanto, “trattandosi di un importante tratto di fascia costiera interposto tra i due centri abitati del comune di Imperia, attraversato da strade di alto interesse panoramico, cosparso di ville residenziali con ampi giardini e verdeggianti parchi, costituisce un caratteristico complesso avente valore estetico e tradizionale”;
- del D.M. 19/02/1963 che dichiara sempre di notevole interesse pubblico il territorio “della zona Parrasio, Rio Baitè e piazzale Roma nel comune di Imperia”, che comprende una zona che include la Ex SAIRO, ambito che “costituisce un complesso di bellezze naturali integrate da ambienti caratteristici e da sistemazioni a viali, parchi, giardini e belvedere, tra colline e il mare che formano punti di vista e quadri panoramici di notevole interesse e unità dominanti dalle costruzioni del Parasio (cattedrali e costruzioni monastiche)”;
- del D.M. 24/04/1985 integrazione delle dichiarazioni di interesse pubblico delle zone site nei comuni di Riva Ligure, S. Stefano al Mare, Costarainera, S. Lorenzo al Mare, Imperia, Diano Marina, San Bartolomeo, Cervo di cui ai decreti ministeriali del 16 novembre 1962, del 25 gennaio 1963, del 19 febbraio 1963 e dell'11 giugno 1963 che ricomprendono una zona che include l'area oggetto di intervento.

L'Edificio della Ex SAIRO è stato oggetto di disposizioni di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 in virtù dei D.D.R 13/04/2006 e del 02/11/2010 che hanno sottoposto a vincolo parte dell'immobile industriale. Vi è infine un provvedimento autorizzativo rilasciato dal Segretario per i Beni Culturali della Liguria con provvedimento prot.1479 del 23.03.2017 che permette la parziale demolizione di parti incongrue degli edifici principali sottoposti a tutela (si veda planimetria allegata).



Dopo la chiusura dello stabilimento industriale l'edificio e l'area cominciarono a degradarsi. Sempre nel 2006 l'Amministrazione Comunale decise di realizzare un Incubatore di imprese e stipulò una convenzione con la Soc. Invitalia – Agenzia nazionale per l'attuazione degli investimenti e lo sviluppo d'impresa S.p.A., individuando per questa attività una porzione del complesso della Ex raffineria SAIRO

Nel frattempo la società Imperia Sviluppo S.r.l. acquisiva dall'Agenzia del Demanio i diritti reali a titolo oneroso (diritti di proprietà) dell'immobile SAIRO in data 27-07-2006 con Atto pubblico Amministrativo n° rep. 39.

L'anno successivo la Società Imperia Sviluppo S.r.l., in data 11 aprile 2017, presentò una istanza per l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo che aveva ad oggetto la riqualificazione dell'area della Ex Raffineria con la realizzazione di un complesso turistico-ricettivo – nota Prot. N.



12532 del 12/04/2007 – con l'impegno alla bonifica e la cessione al Comune di Imperia dell'immobile storico della SAIRO nel quale si doveva realizzare l'incubatore di impresa con la Soc Invitalia.

La cessione dell'area al Comune avvenne in data 20 settembre 2007 con atto di Rep. 2408, come anticipo a scomputo degli Oneri di Urbanizzazione e a soddisfacimento degli standard urbanistici con la destinazione a “funzioni di interesse pubblico finalizzate alla incentivazione, allo sviluppo e alla promozione delle attività economiche e d'impresa che interessavano la comunità locale”.

La conferenza che delibererà l'approvazione del progetto si svolgerà il 18 dicembre 2008 e la determinazione dirigenziale che emette il provvedimento di conclusione del procedimento è del 25 giugno 2009 prot. 1257.

Lo strumento attuativo prevedeva:

- La demolizione delle parti non vincolate della Ex SAIRO;
- Il mantenimento e la bonifica dell'edificio storico e vincolato come incubatore d'impresa;
- La realizzazione di una nuova edificazione con destinazione mista (residenza turistico alberghiera – commerciale);
- La realizzazione di una autorimessa su tre livelli per posti auto pertinenziali pubblici e privati;
- Realizzazione di un'area verde ad uso pubblico a nord adiacente al lungomare Amerigo Vespucci e un'area verde interclusa tra il vecchio edificio industriale e il nuovo edificio di progetto.

Nel frattempo la società Invitalia che per la realizzazione dell'intervento dell'incubatore aveva previsto l'utilizzo dei fondi assegnati dalla Legge 27/12/2002 n. 289 e destinati con la Legge 14/05/2005 n. 80, valutò che le condizioni dell'immobile non erano tali da permettere una semplice ristrutturazione, ma vista la vulnerabilità sismica del luogo occorre dedicarvi più risorse economiche per la sua ristrutturazione con la finalità di accogliere un incubatore di impresa. Tali risorse economiche, secondo Invitalia, si dovevano reperire in ambito comunale. Il mancato accordo che ne seguì, tra il Comune di Imperia e la società Invitalia, vide tramontare l'ipotesi di realizzazione dell'incubatore di Impresa.

Oltre alle mancate risorse, mutò anche il contesto produttivo di riferimento, la grave crisi congiunturale che colpì il settore edilizio a cavallo del primo decennio degli anni duemila fece venire meno l'interesse per la realizzazione dell'operazione immobiliare così come era stata configurata.

La società Imperia Sviluppo sottopose al Comune di Imperia un nuovo progetto con la realizzazione di un edificio residenziale, una foresteria/ostello e una palestra pubblica che aveva la finalità di consolidare e incrementare le strutture sportive presenti sul territorio, tale ipotesi progettuale si fondava però sull'idea di demolire il fabbricato vincolato nel 2006 dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria.

La Soprintendenza, nonostante tutto riconosceva l'interesse pubblico dell'intervento proposto e la provocazione avanzata suscitò un dibattito che condusse la Soprintendenza stessa a formulare, attraverso una ricerca documentale più approfondita, una ipotesi di vincolare solo la parte di edificio facente parte dell'impianto originale e risalente ai primi del novecento, con conseguente riduzione della volumetria da conservare.

A seguito delle intese intercorse sia con la Soprintendenza che con il Comune di Imperia la società Imperia Sviluppo S.r.l. presentò una variante allo strumento urbanistico attuativo approvato il 18



maggio 2015 prot. 18329, istanza che però non poteva più essere accolta per effetto della Legge Regionale 11 del 2 aprile 2015 che vietava l'adozione e l'approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale, di comuni come quello di Imperia, che nonostante avessero già corredato tale strumento di una disciplina paesistica erano stati approvati da oltre dieci anni.

La società Imperia Sviluppo S.r.l. presento pertanto il progetto al Comune di Imperia come permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 14 comma 1 bis e 3 del DPR 380/2001, rimodulando il progetto in base agli accordi con l'Amministrazione Comunale e nel rispetto della normativa regionale.

Il Consiglio comunale con Delibera n. 0115 del 17/12/2015 riconoscerà l'interesse pubblico al progetto di riqualificazione dell'area industriale dismessa "Ex SAIRO" esprimendo parere favorevole al rilascio del permesso di costruire per l'intervento richiesto dalla Soc. Imperia Sviluppo, a mezzo convocazione della Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 14 e segg. Della Legge 7/08/1990, n. 241. Impegna infine il proponente ad effettuare le preventive necessarie operazioni di completamento della bonifica dell'area, dando atto che il medesimo è obbligato a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, ERP, nella misura di cui alla Legge regionale 38/2007 e s.m.i., attualmente prevista del 10% o monetizzare tale quota.

Nonostante tutto però l'intervento proposto riceverà un preavviso di provvedimento negativo ai sensi dell'art. 10bis della L 241/90 da parte della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio, al quale la società promotrice dell'iniziativa decide di non opporsi ricevendo infine parere di competenza negativo ai sensi dell'art. 146, comma 5, del Codice.

Nel frattempo, con riferimento al solo immobile sottoposto a vincolo di interesse culturale di proprietà del Comune di Imperia e su istanza dello stesso Comune, la Soprintendenza con lettera del 29/03/2017 autorizza la demolizione parziale dell'immobile sottoposto a Vincolo Architettonico rilasciando contestualmente nulla osta ai sensi del Titolo II del D.Lgs n. 42/04.

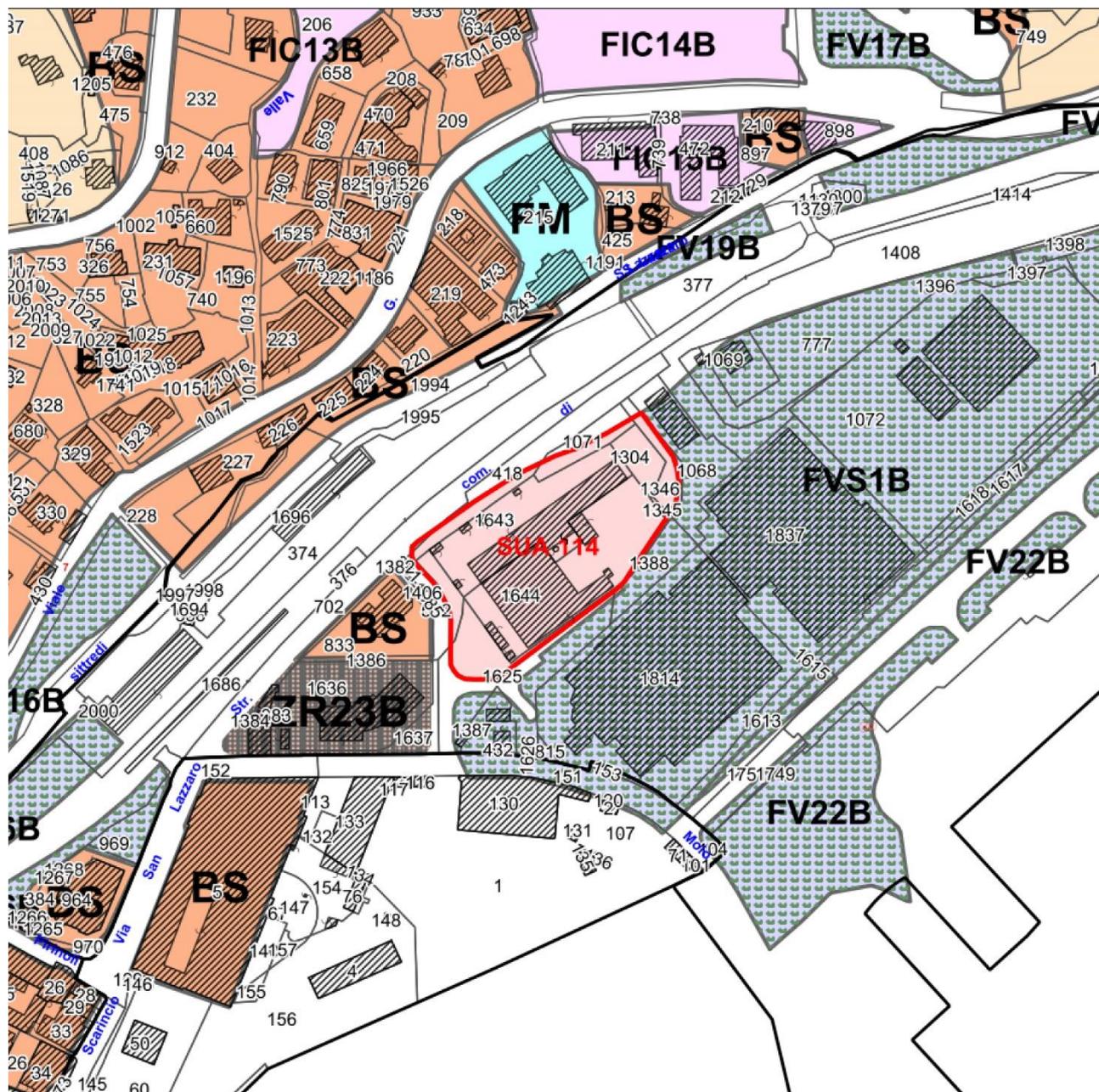
Infine la società Imperia Sviluppo ha presentato una nuova istanza prevedendo dei volumi edilizi più contenuti.

Ad oggi però i lavori non sono mai stati iniziati e l'area risulta sempre più degradata e in stato di totale abbandono.



2.4. Destinazione urbanistica e conformità al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare.

Lo stabilimento Ex SAIRO è inserito nel Piano Regolatore in Zona Soggetta a Piano Attuativo SUA114.



L'area inoltre non è libera da vincoli infatti nel dicembre 2008 la Regione Liguria con deliberazione n. 1694 del 16/12/2008 e con contestuale rilascio dell'autorizzazione paesistica art. 159 del D.Lgs. n. 42/2004 ha approvato lo Strumento Urbanistico Attuativo per la riqualificazione dell'area Ex Raffineria SAIRO: la S.U.A. prevedeva la realizzazione di un Incubatore di Impresa all'interno dell'area ceduta al Comune di Imperia e una Residenza Turistico Alberghiera, con annessa ampia Area Commerciale e Autorimessa nell'area di proprietà di Imperia Sviluppo.



Questa vicenda dopo varie vicissitudini dinieghi della sovrintendenza e varie non è mai giunta a conclusione (come sopra esposto).

Ad oggi l'area non è stata oggetto di alcun intervento se non di quelli di bonifica.

Per quanto concerne la SUA occorre fare presente che ai sensi della Legge Regionale n. 24 del 08/07/1987 “Disposizioni per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi”, all'art. 12 Validità si stabilisce quanto segue “1. Decorsi i termini stabiliti per la loro esecuzione gli strumenti urbanistici attuativi, per la parte in cui non hanno avuto attuazione non hanno più efficacia di pubblica utilità fermo restando a tempo indeterminato l'obbligo di osservare le indicazioni e le prescrizioni degli strumenti stessi”

La variante allo strumento attuativo per la realizzazione delle opere di riqualificazione dell'area Ex SAIRO proposte, sono ammissibili in forza della Legge Regionale 29/11/2018 “Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e il Recupero del Territorio Agricolo”.

Ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera b); c); d) della predetta Legge Regionale è **possibile recuperare edifici o complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale, o aree connotate da marginalità economica e sociale o da criticità ambientale**. Questi concetti vengono ribaditi e ampliati nell'art. 3 della Legge Regionale, dove al comma 1 lettera b) punto 3 è prevista anche la realizzazione di complessi produttivi, turistico – ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive e innovative a basso consumo energetico ecc....

Secondo la normativa regionale sono ammissibili e soggetti a finanziamento anche interventi di rigenerazione urbana finalizzati alla realizzazione di altre attività oltre a quelle legate alla residenzialità in forma sociale.

Il Progetto di riqualificazione coinvolge aree demaniali inserite in PRG in zona funzionale FVs destinata ad attrezzature sportive. Su questa porzione di area coinvolta nel progetto di riqualificazione, viene prevista la Palestra.

Per quanto concerne il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare si fa presente quanto segue:

- Il Progetto è conforme al programma di rigenerazione urbana che il Decreto Interministeriale vuole attuare e definito al comma 437 dell'art. 1 della Legge 27 dicembre 2019, n. 160. In tale articolo si parla di qualità dell'abitare, di sostenibilità green, di rigenerazione di tessuti urbani particolarmente degradati e carenti di servizi e non dotati di un adeguato equipaggiamento infrastrutturale. A questo proposito, vengono progettate nuove abitazioni ai sensi della direttiva europea per la realizzazione di “**edifici a energia quasi zero**” (NZEB), in un contesto di riqualificazione edilizia e urbana di uno stabilimento dismesso e in condizioni di estremo degrado (si vedano le immagini che seguono);
- Il soggetto proponente è il Comune di Imperia capoluogo dell'omonima Provincia, così come previsto dal decreto che stabilisce che i soggetti proponenti siano: le Regioni, le città metropolitane, i comuni sedi di città metropolitane, i comuni capoluoghi di provincia, la città di Aosta e i comuni con più di 60.000 abitanti;



- Il soggetto beneficiario del finanziamento sarà il soggetto proponente;
- L'ambito della proposta risulta ben definito a livello territoriale e interessa una proprietà privata, che dovrà essere espropriata, una proprietà del Comune di Imperia e diverse aree del demanio pubblico tra cui parte del fabbricato oggetto dell'intervento di risanamento conservativo;
- La proposta si compone di un **insieme organico degli interventi, sinergici tra di loro, riferiti a specifiche e definite strategie, funzionalmente coerenti, che rispondono ai bisogni che caratterizzano l'ambito prescelto**, così come definito dal bando;
- Gli interventi per la riqualificazione dell'area e necessari ad attuare la proposta sono: **Interventi edili; infrastrutturali; tecnologici e di efficientamento energetico**;
- Il progetto sia nell'assegnazione delle case, sia nella definizione delle attività di servizio previste nell'edificio da risanare con finalità pubbliche mette in atto **delle misure/azioni di supporto con la finalità di evitare processi di segregazione**. Tali misure si pongono come obiettivo la valorizzazione della prossimità sociale tra gruppi eterogenei al fine di **favorire la mixite sociale**.

Sempre in conformità con il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare il Progetto prevede:

- La **riqualificazione e riorganizzazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale con incremento dello stesso**;
- La **rifunzionalizzazione di spazi e immobili pubblici e privati** attraverso la rigenerazione del tessuto urbano e socioeconomico, prevedendo all'interno dello stabile della Ex SAIRO, risanato, **abitazioni ad uso temporaneo**, come previsto dal programma;
- Attraverso la creazione di un **parco pubblico**, la **destinazione di tre piani dell'edificio in risanamento conservativo dedicati ad ospitare funzioni di servizio alla città, gestite da associazioni del terzo settore**. Il **terzo settore gestirà anche la nuova palestra** prevista al margine nord-est del lotto in luogo di vecchi magazzini demaniali che vengono coinvolti in questo progetto di rigenerazione urbana. A fare da cerniera verde tra tutte queste funzioni il parco pubblico e il verde privato separato dai solo da basse siepi di bosso.
- Il **progetto è inserito in un ambito interessato da altri interventi di riqualificazione** che il Comune di Imperia ha avviato negli anni passati, alcuni di essi sono in fase attuativa altri sono stati già realizzati e altri ancora verranno ultimati nei prossimi anni. Questi progetti sono la **Green line**, il **centro sportivo** e la **piscina e il porto turistico**;
- Il progetto proposto, **rigenerando un'area abbandonata e degradata della città, aumenterà la sicurezza in tutta questa porzione di città**. Sicurezza che non sarà solo percepita ma anche fattuale. Si vedano i dati sopra esposti sulla quantità di crimini che vengono commessi a Imperia per numero di abitanti che la collocano al 100 posto tra le provincie d'Italia.



- Il progetto **recupera un edificio storico vincolato**, abbandonato oggi sede di abitazioni provvisorie che si alternano a seconda della stagione. La città di Imperia, come sopra descritto, ha uno scarso patrimonio abitativo pubblico a fronte di numerose domande. Come già detto l'attuale patrimonio ammonta a 278 alloggi a fronte di 222 domande presentate nel 2019. A seguito della pandemia la situazione di difficoltà è certamente aumentata per diversi nuclei famigliari. Il progetto si propone di realizzare tra residenze temporanee e residenze stabili gestite dal Comune di Imperia **26 alloggi**, più **16 alloggi in cooperativa libera**, per mitigare e cominciare a risolvere, il problema della carenza di alloggi che genera tensione sociale. Inoltre le abitazioni saranno tutte ecosostenibili come previsto dalla Legge Vigente, entrando a far parte del Patrimonio Pubblico;
- Il Comune di Imperia sta già sperimentando con A.R.T.E. Imperia, **modelli e strumenti innovativi di gestione tesi all'inclusione sociale**. Nella fattispecie il progetto proposto richiederà una gestione molto accurata del patrimonio tesa a verificare nel tempo che i residenti sfruttino al meglio le possibilità offerte dal vivere in un contesto attrezzato e ricco di **infrastrutture per il risparmio energetico** che vanno custodite e usate al meglio.

2.5. Stato dei luoghi

L'Ex stabilimento SAIRO è in stato di abbandono da ormai più di vent'anni, di tutti i fabbricati bisogna preservare solo l'edificio più alto e parte del corpo di fabbrica di due piani fuori terra prospiciente la futura Green Line, quello di fronte all'ingresso storico della fabbrica. Nella planimetria precedente questi fabbricati sono indicati con il colore verde. Il resto dei fabbricati verrà demolito, la volumetria recuperata sarà destinata a fini residenziali.

Lo stato di abbandono delle strutture è ben raccontato dalle seguenti immagini

Parte del fabbricato che verrà recuperato



Porzione del fabbricato che verrà restaurato, la foto è stata scattata sopra alla copertura del capannone che verrà demolito per fare spazio alle attrezzature verdi del parco.



Sotto la ciminiera che verrà recuperata e il cortile della fabbrica.

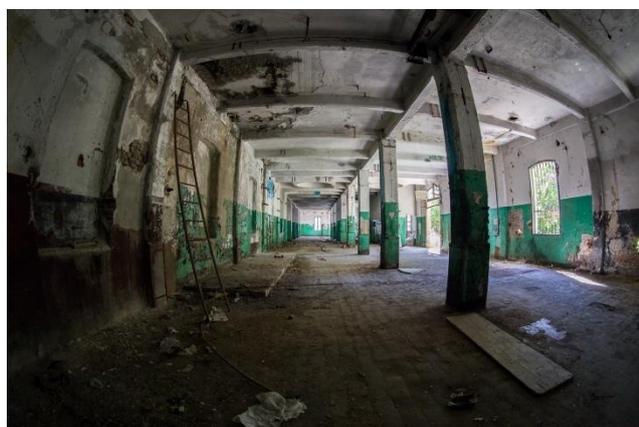
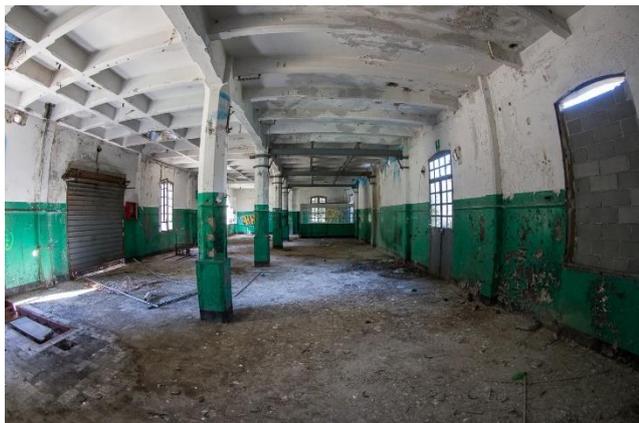


Interno del fabbricato da recuperare

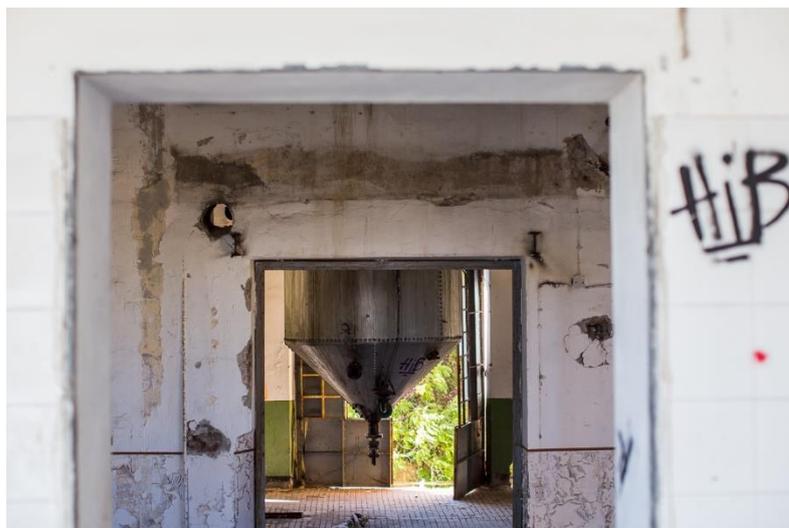




Fabbricato di cui è stata autorizzata la demolizione



Cisterne che contenevano l'olio





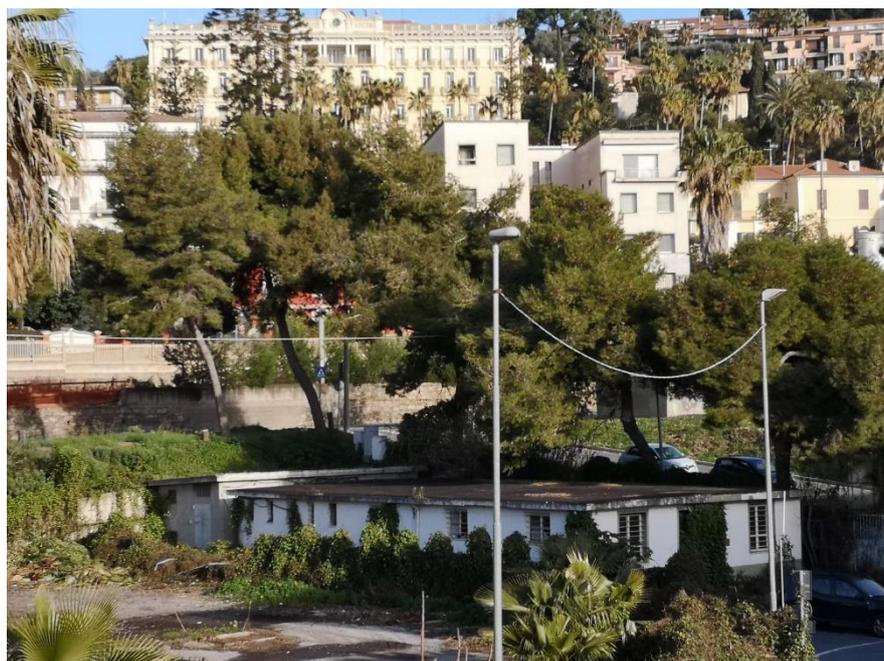
Vista dell'Ex SAIRO dando le spalle al centro sportivo



Le porzioni di fabbricato vincolate
dalla soprintendenza



In primo piano porzione
del fabbricato da demolire



Magazzini su area demaniale
che verranno demoliti per
realizzare una palestra per la
riabilitazione



La ciminiera oggetto di recupero



Due immagini del nuovo porto turistico, i lavori bloccati per un'inchiesta della magistratura dovrebbero riprendere entro il 2021/2022





2.6. Degrado sociale ed urbano

L'edificio dell'ex SAIRO è stato oggetto, nel corso dell'ultimo decennio, di numerose vicende che ne hanno evidenziato il degrado e la mancanza delle condizioni minime di sicurezza.

Nello specifico, l'area è stata interessata da diversi incendi di natura colposa, appiccati da senzatetto che stazionano all'interno dell'edificio, necessitando di numerosi interventi da parte dei vigili del fuoco.

Imperia: incendio all'ex Sairo, appiccato involontariamente da un senza tetto, intervento dei vigili del fuoco

Vicende, quelle riportate dalla cronaca locale, che evidenziano il degrado urbano, e lo stato di abbandono in cui riversano i fabbricati e le aree di pertinenza, oggetto, tutt'oggi di atti vandalici in grado di compromettere ulteriormente la sicurezza dello stabile, nonostante le misure di confinamento e controllo delle aree, messe in atto dall'Amministrazione Comunale.

La situazione di degrado sociale ed urbano si espande inevitabilmente anche alle aree adiacenti, alimentando la percezione di insicurezza estesa a tutto il quartiere.

All'ex Sairo di Imperia degrado e intrusioni sospette

Il rischio principale derivante dal contesto in cui si trova l'edificio oggetto della proposta di riqualificazione, risulta essere il probabile sviluppo di attività delinquenziali, evolvendo da situazioni minimali a condizioni di illegalità proclamata, più difficili da contrastare e che potrebbero comportare conseguenze anche per le attività commerciali situate in prossimità.

IMPERIA. SAIRO, UNA VERGOGNA A CIELO APERTO NEL CENTRO DELLA CITTA'. L'EX RAFFINERIA INVASA DAI SENZATETTO

Al fine di contrastare tali situazioni di degrado, e di prevenire l'eventuale espansione delle suddette ai quartieri limitrofi, risulta necessario porre in essere un piano di riqualificazione atto a migliorare la sicurezza e l'accessibilità dell'area in oggetto.



Nello specifico si propone di realizzare due edifici di quattro piani fuori terra a destinazione residenziale che presentano un volume compatto e sono collocati al margine destro del lotto fondiario della Ex SAIRO, a destra degli edifici residenziali verrà realizzata una palestra, edificio **D** in planimetria, al posto di un deposito demaniale.

La porzione di edificio della SAIRO indicato in planimetria con la lettera **A**, vincolato dalla Sovrintendenza, verrà destinato nei primi tre piani a servizi gestiti da associazioni anche del Terzo settore, già operanti nell'area di intervento, e che hanno partecipato alla definizione di modelli innovativi di gestione, sostegno/inclusione sociale, e welfare urbano, costituenti parte integrante della Proposta in oggetto (Vedi Protocolli di Intesa allegati). Al piano interrato saranno ospitate associazioni per il tempo libero e lo sport che utilizzeranno gli spazi per attività sportive/ricreative intergenerazionali; al piano terra saranno allestiti due distinti spazi attrezzati con accesso diretto al giardino esterno, destinati ad ospitare una ludoteca gestita da cooperative sociali e un circolo ricreativo/centro diurno per anziani con fragilità gestito dal servizio civile; al primo piano infine saranno realizzate aule polifunzionali gestite dai servizi sociali per attività di co-working, co-learning e alfabetizzazione digitale, nonché uno spazio espositivo polifunzionale attrezzato per laboratori intergenerazionali di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggio, utilizzato da associazioni in collaborazione con gli istituti scolastici superiori (le associazioni che si occupano di aiutare e sostenere alunni in difficoltà durante il loro percorso di studio, utilizzeranno le aule polifunzionali, prevalentemente durante le ore pomeridiane e doposcuola).

Nel corpo centrale dell'edificio **A**, al terzo/quarto/quinto piano, sono previste residenze temporanee che il Comune intende utilizzare sempre per favorire giovani studenti bisognosi, che in questo caso, intendano passare brevi periodi a Imperia finalizzati a corsi o attività sportive a livello agonistico e non abbiano la possibilità economica di poter alloggiare presso strutture alberghiere o case in affitto sul libero mercato.

Imperia infatti si candida ad accogliere, nel prossimo futuro, attività sportive e agonistiche soprattutto legate al contesto marittimo, la vicinanza con i Centri Sportivi e con il Porto Turistico possono costituire un volano capace nei prossimi anni di generare nuovi posti di lavoro, e cercare, almeno in parte, di portare a soluzione la crisi strutturale che sta interessando tutta la Provincia di Imperia.

L'edificio residenziale **B** sarà destinato ad accogliere 14 famiglie in stato di necessità. Imperia, mentre l'edificio **C** sarà destinato a edilizia agevolata e verrà realizzato da una cooperativa edilizia che ha manifestato l'interesse a cofinanziare il progetto nella misura di circa il 19%, tramite iniziativa di partenariato pubblico privato (Vedi Protocollo di Intesa allegato).

La scelta di differenziare l'offerta degli alloggi tra chi può permettersi di acquistare una casa e chi invece può soltanto affittarla a canone ridotto è strumentale alla creazione di un quartiere, dove gli abitanti si sentano integrati a prescindere dalle loro condizioni economiche.

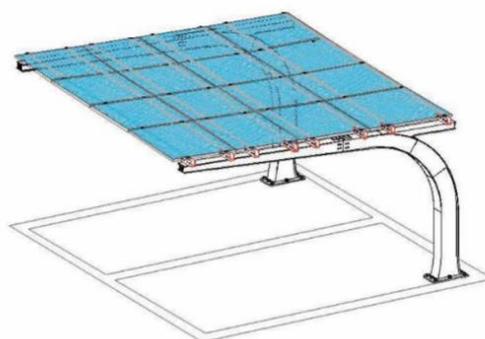
La scelta di collocare gli edifici residenziali sul margine destro del lotto Ex SAIRO ha permesso di immaginare e progettare uno spazio verde che valorizzasse la porzione di fabbricato, in parte vincolato, della Ex raffineria, liberando così la ciminiera che circondata dal verde si staglia a memoria del glorioso passato industriale di questo sito.

I parcheggi a raso sono previsti a nord ovest, adiacenti alla via San Lazzaro, dal corsello dei parcheggi a raso si accederà, tramite rampa al piano interrato, sotto agli edifici residenziali in progetto, dove sono previsti box e parcheggi pubblici. A copertura dei parcheggi a raso a nord ovest, sono previste pensiline fotovoltaiche con 4 colonnine di ricarica per auto elettriche.

A sud-est del lotto e a copertura dei parcheggi a raso verranno collocati pannelli solari a concentrazione montati su strutture metalliche che serviranno per la produzione di energia elettrica di tutto il comparto, mentre sui tetti delle abitazioni e sopra all'ultimo solaio della Ex raffineria verrà collocato il solare termico.



Parco Energia - Parcheggio modulare per n°2 posti auto 5 x 5 m

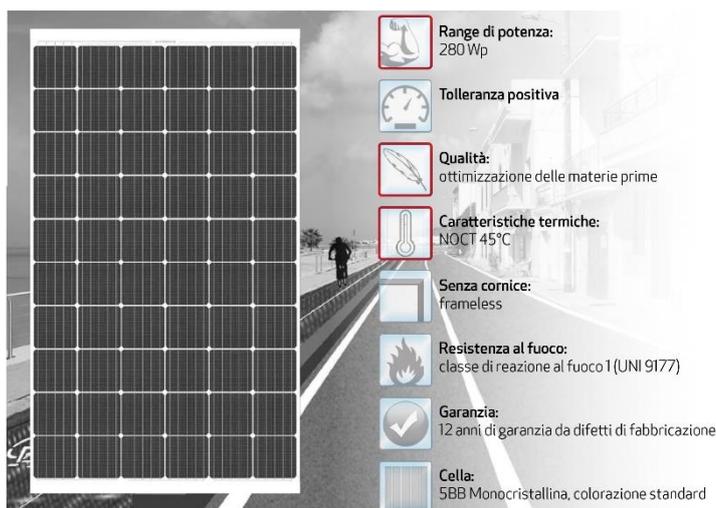


I pannelli solari a concentrazione hanno un rendimento maggiore arrivando a livelli prossimi al 40% il doppio rispetto al rendimento di un pannello solare tradizionale. La cella del pannello ad alto rendimento è realizzata sovrapponendo diversi strati di film sottili di semiconduttori dotati di valori energetici diversi. Ogni strato va ad assorbire in maniera ottimale i fotoni

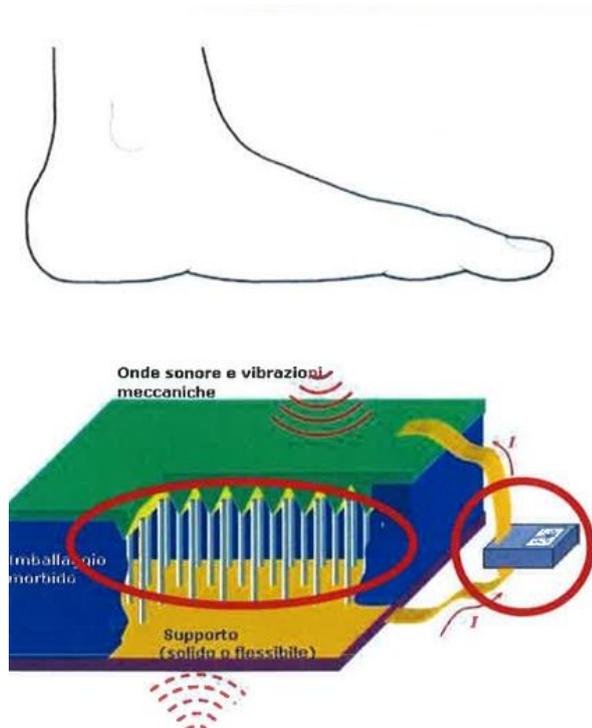
di un determinato carico di energia, evitando di sprecare quella in eccesso rispetto al valore del gap. Il funzionamento ottimale dipende dall'esposizione dei moduli, viene montato un inseguitore di telecamera solare. Il palo di acciaio di sostegno è dotato di un motore che provvede a far ruotare orizzontalmente e verticalmente il sistema sul quale sono montati i moduli, e ognuno dei moduli è dotato di un mini inverter situato sul retro grazie al quale può diventare indipendente dagli altri nella eventualità di un malfunzionamento. Il sistema sarà comunque gestito da un sistema di telegestione controllato a distanza con GSM, grazie al quale verrà monitorato.

Sul margine destro delle abitazioni corre la pista ciclabile che si connette a sud-est con la diramazione della Green Line che dalla stazione di Porto Maurizio conduce al porto turistico, mentre a nord-ovest salendo sulla copertura della palestra arriva all'incrocio con via San Lazzaro e vi si immette passando a lato della carreggiata riconnettendosi poi con la Green Line (si veda la planimetria generale allegata alla presente).

La pista ciclabile, nel tratto in cui attraversa l'area oggetto dell'intervento ospiterà pannelli solari carrabili, che montati a terra contribuiranno alla produzione del fabbisogno energetico del comparto.



Per quanto riguarda la palestra invece si utilizzerà un pavimento realizzato con mattonelle che sfruttano l'energia cinetica prodotta dai frequentatori della struttura.



Il pavimento verrà realizzato con piastrelle che consentono alla superficie di abbassarsi di pochi millimetri per poi ritornare al proprio posto, sotto a queste piastrelle verranno collocati cristalli piezoelettrici che reagiscono alla pressione esercitata accumulando, su facce opposte, cariche elettriche di segno opposto, l'energia prodotta verrà destinata o ad una applicazione oppure immagazzinata e usata in seguito.

Gli edifici residenziali e l'edificio della Ex SAIRO saranno a energia quasi zero, NZEB (Near Zero Energy Building), edifici ad altissima prestazione energetica, con un fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo che verrà coperto in misura significativa da energia prodotta da fonti rinnovabili, all'interno del confine delle aree coinvolte dal progetto di riqualificazione urbana e edilizia in sito.

Alla lettera **F** in planimetria viene indicato il parco giochi funzionale anche alla ludoteca, che verrà attrezzato con giochi inclusivi e accessibili ai bambini disabili.

Fa da cornice al tutto, il verde pubblico meglio descritto nel seguito, a cui si integrano 5 microturbine eoliche che, in una zona particolarmente ventosa, contribuiscono alla produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili a servizio di tutto il comparto.

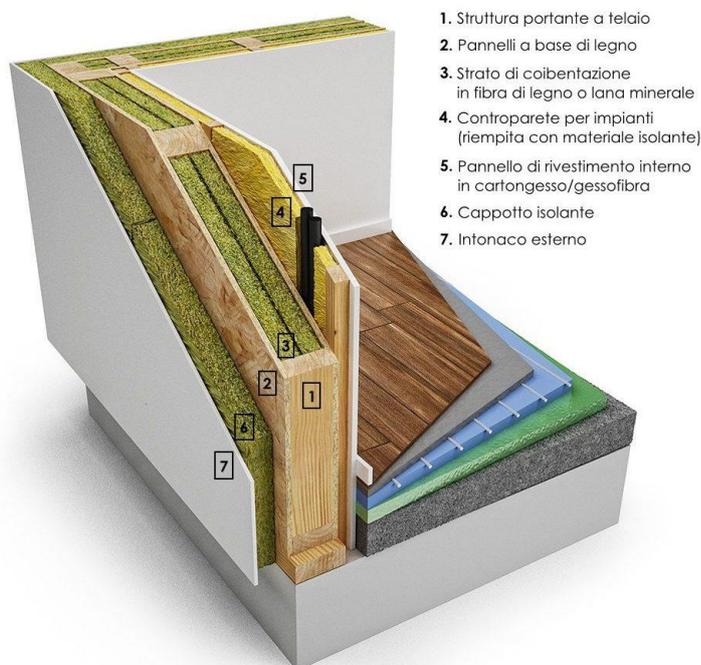
Questo tipo di turbine producono energia affrontando il vento perpendicolarmente con moto orizzontale ad esso, producendo un minor inquinamento acustico.



Per la realizzazione di nuovi edifici e la costruzione della palestra verranno utilizzate tecniche innovative che fanno uso della prefabbricazione di sistemi costruttivi in legno. I sistemi che verranno adottati sono sia sistemi a telaio che sistemi a tecnologia *x-lam*.

Come nelle case tradizionali fatte in mattoni, anche quelle in legno, se eseguite a regola d'arte e adeguatamente protette da infiltrazioni si può mantenere e garantire stabilità e sicurezza.

Per la realizzazione dell'intervento proposto verranno adottate tutte e due queste tecniche costruttive, si realizzeranno i solai e le pareti esterne in *x-lam* e le pareti interne per la suddivisione dei locali con tecnica a telaio che potranno essere infine rivestite da pannelli in cartongesso.



Gli elementi portanti dell'abitazione risulteranno pertanto le pareti esterne e la spina centrale dell'edificio mentre quelle divisorie interne tra ambienti potranno essere più flessibili e modificabili nel corso del tempo a seconda delle esigenze.

La stratigrafia della parete a telaio comprende uno strato di coibentazione interno (che può essere generalmente in fibra di legno o lana minerale) poi a seconda se la parete è confinante con l'esterno allora supporterà il cappotto e altri pannelli di materiali naturali e traspiranti di supporto e freno vapore. Nella parete prefabbricata a telaio saranno già presenti gli impianti posizionati nella controparete. Le pareti verranno portate in cantiere premontate in stabilimento.

Per quanto riguarda il sistema *x-lam*, quest'ultimo è caratterizzato dall'impiego di più strati incrociati di pannelli di legno massiccio, sovrapposti ed incollati tra loro, con la fibratura di ogni strato ruotata di 90° rispetto alla precedente.

Il numero di strati è dispari e varia da un minimo di 3 ad un massimo di 7, a seconda della resistenza meccanica di cui si necessita, i pannelli in legno lamellare assumono una funzione portante di piastre e/o lastre e possono essere montati nelle fasi del cantiere per la realizzazione di case prefabbricate.

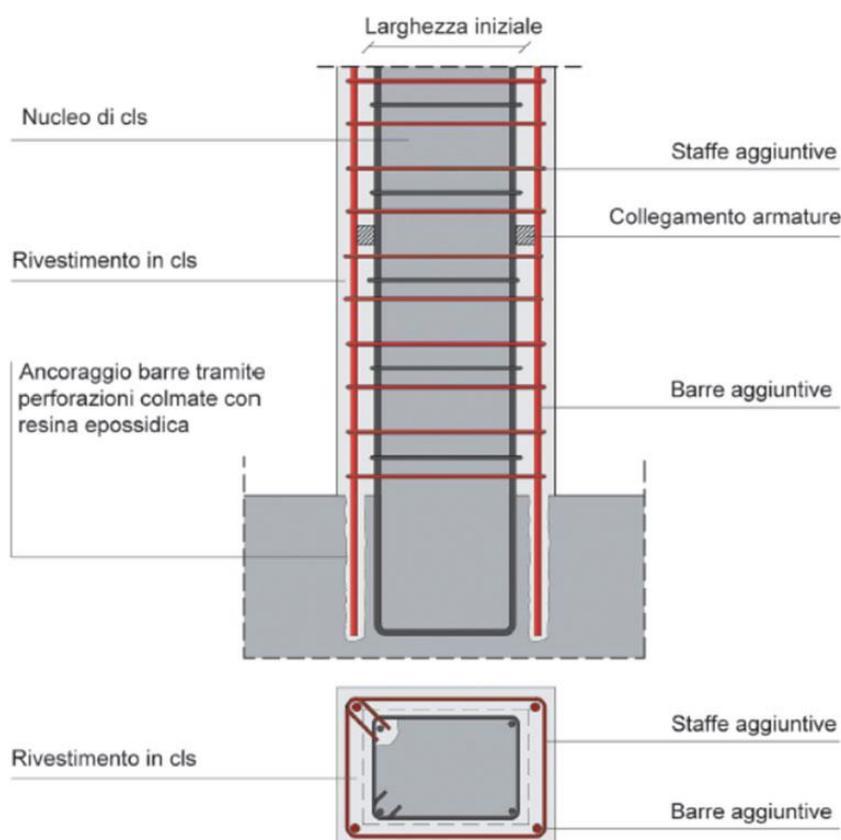
Anche in questo caso le pareti verranno pre-assemblate in fabbrica e già dotate di tutti gli apparati impiantistici come da progetto esecutivo.

L'aspetto interessante delle abitazioni che verranno realizzate è che si procederà alla realizzazione di case che mettono insieme le due tecnologie.

Gli edifici della Ex SAIRO verranno restaurati, le strutture portanti verranno consolidate attraverso incamiciatura dei pilastri al fine di aumentarne la capacità portante verticale, aumentarne la rigidità, la resistenza flessionale con una adeguata armatura longitudinale, la resistenza al taglio grazie

all'aggiunta dell'armatura trasversale, verranno praticate delle forature al piede che in testa agli elementi per assicurare meglio l'ancoraggio agli elementi strutturali presenti e a una profondità adeguata tale da sviluppare un'efficace tensione di aderenza senza interferire con le barre di armatura già presenti nell'elemento.

L'ancoraggio della barra sarà garantito da ignizione di resine strutturali della foratura. Inoltre dove sarà necessario si procederà al consolidamento dei solai per rispondere alle nuove norme antisismiche.



Per quanto riguarda invece l'isolamento termico verranno rimossi gli intonaci sistemate le parti perimetrali laddove vi siano crepe e buchi, riprendendo la malta, verranno poi posati in opera pannelli per l'isolamento termo acustico mono-densità per la realizzazione del cappotto, tali pannelli saranno in fibra di legno vergine di conifera, prodotti con scarto di legno da coltivazioni controllate PEFC, con una quantità di legno > 95% in peso del prodotto, e resistenza a compressione non inferiore a 60 kPa, con una densità ca. 110 kg/m³, una conduttività termica $\lambda_D = 0,037 \text{ W/(mK)}$, assorbimento d'acqua per immersione parziale inferiore ad 1 kg/m² (WS <1,0), la resistenza a trazione perpendicolare > 5 kPa (TR 5), la permeabilità al vapore acqueo $\mu = 3$, una capacità termica massica maggiore di 2100 J/kgK, e una classe di reazione al fuoco E secondo UNI EN 13501-1, marchio CE secondo UNI EN 13171.



Questi pannelli saranno idonei per l'applicazione in ambito pubblico secondo le direttive CAM Criteri Ambientali Minimi del DM 24.12.2015 e seguenti.

Questa tipologia di pannelli verrà inoltre applicata anche sugli edifici realizzati con la tecnologia del legno. I pannelli utilizzati avranno uno spessore non inferiore a 80 mm.

Il progetto prevede l'adozione di prodotti e sistemi che, lungo il loro ciclo di vita, interagiscono con l'ambiente, determinando impatti sulle matrici ambientali (acqua, aria, suolo), sia in termini di consumo di risorse (input) sia in termini di inquinamento (output). Dunque, posto che è stato riconosciuto insufficiente un uso consapevole dei materiali a garantire la sostenibilità, le scelte tecnologiche sono state condotte con riguardo all'intero ciclo di vita dell'organismo edilizio. In particolare, grande attenzione è stata data alle modalità di assemblaggio e posa in opera delle unità tecnologiche e delle classi di elementi tecnici, rispetto alla loro relativa (e fortemente differenziata) durata di vita utile.

Il progetto architettonico è stato quindi aggregato con il progetto dell'ambiente costruito, nel confronto con un'innovata condizione in cui le risorse materiali sono progettate per autorigenerarsi, istituendo un nuovo ciclo di vita e rifondando le cose e le relazioni fra le cose, i luoghi e i paesaggi. Dal punto di vista progettuale e tecnologico, è stato adottato un nuovo approccio che coinvolge tutte le parti interessate nell'intera filiera, con l'applicazione di 5 criteri:

1. massimizzare l'uso di materie ed energie rinnovabili o risorse provenienti da riuso e riciclo;
2. estendere la vita utile del prodotto attraverso l'ecodesign, il design for deconstruction /design for disassembly e la sostituibilità delle componenti;
3. usare piattaforme per condividere la gestione di materiali e prodotti tra gli utilizzatori, riducendo il numero di beni richiesti;



4. adottare approcci “product as service” in cui si acquista il servizio associato ad un prodotto, ma non il prodotto stesso;
5. valorizzare il fine vita con approccio orientato a riuso/rigenerazione/riciclo.

Negli ultimi anni, a livello comunitario, è emersa una crescente attenzione ai processi di economia circolare applicati all'ambiente costruito, nella normativa e negli indirizzi per la ricerca. Pertanto, il progetto riconosce l'adozione dei CAM (Criteri Ambientali Minimi, di cui al D.M. 24.12.2015 e D.M. 11.10.2017) per l'Edilizia per i Servizi di progettazione ed esecuzione dei lavori come leva per la circolarità,

In particolare, il progetto esprime l'attenzione prestata ai processi di economia circolare applicati all'ambiente costruito, con riferimento ai processi di preparazione per il riutilizzo, il riciclaggio e altri tipi di recupero di rifiuti da C&D (costruzione e demolizione) non pericolosi”, dando priorità alla prevenzione come opzione prioritaria, al riuso come strategia preferibile ed alla demolizione selettiva, con il recupero dei rifiuti da C&D e l'uso di materiali riciclati. Nelle specifiche tecniche di cantiere saranno esplicitati i criteri da seguire nelle demolizioni, per i materiali usati in cantiere, per gli scavi, etc.

Nello specifico, i criteri sui materiali da costruzione in ottica circolare saranno ricondotti al protocollo **Itaca**.

In fase di progetto, gli obiettivi e principi per il cantiere ad elevata resource efficiency sono quelli di prevedere la maggiore conservazione possibile dei materiali degli edifici esistenti riutilizzandoli o riciclandoli in sito/in od in altro cantiere, scegliere nuovi materiali di provenienza locale, di recupero, riciclati o rinnovabili e fare scelte tecniche e tecnologiche in modo che il progetto possa essere costruito, mantenuto e/o modificati con la minima produzione di rifiuti. In fase di realizzazione è, poi, previsto il monitoraggio della produzione degli scarti in cantiere.

In particolare, le strategie adottate, in ordine teorico di preferibilità ambientale, sono state valutate, scelte e combinate specificamente per questo cantiere già in fase di progetto, attraverso la prevenzione rifiuti attraverso ottimizzazione del progetto e delle forniture (scarti da costruzione) ed il Design for Deconstruction, ossia la decostruibilità parziale e totale dell'edificio in fase di manutenzione e/o dismissione (scarti da demolizione), il riuso (con eventuale adattamento) di parte degli esistenti, il riuso delle componenti, l'Upcycling dei rifiuti, ossia il processo di conversione di un materiale di scarto o di un prodotto che ha esaurito la propria funzione in un nuovo materiale o prodotto caratterizzato da una migliore qualità o da un maggiore valore ambientale, ed il riciclo dei rifiuti in cantiere.

Le ulteriori strategie complementari adottate sono l'impiego di materiali rinnovabili e a bassa energia incorporata, l'uso di prodotti dotati di certificazione ambientale, l'approvvigionamento dei materiali a scala locale e la restituzione al produttore degli scarti da costruzione.

Le procedure operative adottate per il progetto sono l'audit pre-demolizione, il piano di demolizione, la demolizione selettiva ed il piano di gestione dei rifiuti di cantiere, mentre gli strumenti di supporto per il progetto sono l'Harvest map, ossia la piattaforma che permette di rintracciare i materiali edili di scarto delle industrie, il coinvolgimento di broker ed aziende specializzate in riuso, le mappe geo-referenziate di impianti riciclo, i database di materiali ecocompatibili e riciclati, le guide per selezione materiali ecocompatibili nonché gli strumenti di certificazione ambientale di prodotti e filiere.

Le strategie alle azioni progettuali adottate sono state distinte in tre fasi, ossia



Gestione materiali dell'esistente

- Conservazione e adattamento edifici preesistenti
- Demolizione selettiva parziale o totale edificio esistente
- Conferimento rifiuti da C&D non riusabili in impianto per riciclo
- Riciclo rifiuti da demolizione/costruzione in cantiere
- Recupero componenti per riuso in altro sito (vendita o donazione)
- Riuso componenti da demolizione in cantiere per nuovo edificio

Gestione materiali di progetto

- Ottimizzazione progetto tecnologico per ridurre rifiuti da costruzione
- Restituzione eccedenze e scarti di costruzione al produttore
- Design for Deconstruction e flessibilità tecnologica
- Riuso materiali e/o componenti di recupero da altri cantieri o altro
- Impiego di materiali con contenuto di riciclato
- Impiego materiali ecocompatibili da filiere controllate/locali

Gestione del cantiere

- Gestione innovativa del cantiere per rifiuti e materiali (monitoraggio, contratti, stoccaggio, etc...)

In fase di progetto, le criticità rilevate sono state, il basso prezzo delle materie prime vergini rispetto ai costi dei processi di recupero dei rifiuti, le incertezze sulla qualità dei materiali riciclati e la mancanza di standard di riferimento per i componenti riutilizzati, mentre le opportunità colte sono la prevenzione dei rifiuti, il prolungamento vita utile dell'edificio, la creazione domanda per materiali riciclati e, sul lungo periodo, l'incremento della qualità dei materiali riciclati.

Attraverso la creazione del passaporto dei materiali si è inteso creare il giusto presupposto per facilitare la separazione dei materiali alla fonte, incentivare l'uso circolare dei materiali ed incrementare la qualità del riciclo.

Con riferimento al Design for disassembly, (DFD), le criticità rilevate sono, nel lungo intervallo temporale tra l'implementazione e i risultati (strategia di prevenzione a lungo termine), il livello di complessità dei prodotti per le costruzioni e del relativo disassemblaggio, il potenziale conflitto con altre normative come quelle in materia di efficienza energetica e la mancanza di conoscenza e informazione, mentre le opportunità colte sono la semplificazione delle operazioni di recupero, il miglioramento della qualità dei prodotti/materiali recuperati, l'incentivazione al riuso e la prevenzione della formazione dei rifiuti a lungo termine.

La progettazione fonda il presupposto del DFD con la finalità di affrontare l'Analisi del Ciclo di Vita (LCA) della costruzione ed allo stesso tempo, perché è la base strutturale del Design For Assembly (DFA), poiché propone tecniche mirate a semplificare il montaggio di un prodotto, al fine di facilitare la manutenzione e di rendere rapido lo smontaggio totale dell'oggetto, consentendo così il recupero di sottosistemi da ricondizionare o di materie prime da riciclare.

La logica del progetto del DFA, che trova riscontro nel DFD, è fondata su di una strutturazione a livelli. Nello specifico, la progettazione si suddivide nel livello di studio del layout, che ha lo scopo di ridurre la complessità del sistema, nel livello di studio del pezzo, per ridurre la complessità dei



componenti, e nel livello di studio delle giunzioni, per ridurre la complessità dei materiali sia nel montaggio sia nello smontaggio. Un ulteriore aspetto essenziale del DFD è il calcolo della profondità di smontaggio, ossia del numero complessivo di fasi sequenziali di smontaggio. Nel progetto, posto che il costo dello smontaggio ha un andamento pressoché lineare con la profondità, mentre il ricavo ha un rapido incremento iniziale per poi assestarsi e non crescere più al crescere della profondità, si è cercato di ottimizzare la zona dove si ha un maggiore ricavo, a fronte di costi ragionevoli.

L'obiettivo è dunque ammettere l'estensione della vita utile della costruzione così da limitare gli impatti ambientali dovuti ad una nuova costruzione, anche anticipando la variazione del quadro esigenziale nel tempo, e ridurre il rischio di inutile presenza di componenti e sistemi inefficienti dal punto di vista energetico.



2.8. Percorso di condivisione e coinvolgimento della collettività e degli operatori privati - modelli innovativi di sostegno e inclusione sociale

Gli spazi, sia al chiuso che all'aperto, che verranno creati per attività sportive, attività sociali e culturali di sostegno e ludico-ricreative (palestra, sala da ballo, aule polifunzionali, aree espositive e di condivisione, ludoteca, circolo ricreativo e spazi all'aperto), sono pensati in un'ottica di benessere sociale attraverso l'attuazione di azioni rivolte al prendersi cura dell'altro e alla socializzazione che è sia creatrice di relazioni, sia generatrice di nuove opportunità sperimentabili. Si vorrebbero pertanto creare alcuni percorsi progettuali rivolti agli anziani e ai bambini che coinvolgano di raccordo e come attori attivi, le famiglie e la fascia adolescenziale. La messa in opera vede come agenti operatori economici- privati le Associazioni sportive, le Cooperative sociali, i volontari del Servizio Civile, le Scuole e i Sindacati di categoria.

- Corsi di ballo;
- Allenamento dolce in bike;
- Corsi di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggi;
- Alfabetizzazione digitale ed uso delle tecnologie ad uso quotidiano, per la Previdenza, i rapporti con la PA e ambito sanitario;
- Co-working e Co-Learning
- Circolo ricreativo e centro diurno per anziani autosufficienti e in condizioni di fragilità;
- Area giochi con attività strutturate a tema.

L'allungamento delle aspettative di vita per molti anziani si traduce con una fase di invecchiamento attivo, continuata produttività, indipendenza e buona salute. Bisogna, però, tener conto che nell'odierna società smart molti anziani possono vivere in condizioni meno rosee, ovvero: la persona anziana, non più produttiva economicamente e con pensione minima, può trovarsi in situazioni disagiate, aggravate spesso, dalla mancanza di autosufficienza o dall'impossibilità di vivere in una casa propria. Anche rispetto alla sfera sociale vivono maggiori momenti di solitudine, spesso lontani dai propri familiari sempre più presi dal lavoro. L'obiettivo specifico dei progetti proposti è quello di contrastare forme di solitudine e isolamento sociale degli anziani e di rafforzare il senso di autoefficacia di sé.

2.8.1. Alfabetizzazione digitale

L'anziano si inserisce in un cambiamento della società che prevede un contesto tecnologico, dalla digitalizzazione dei servizi all'uso di smartphone e computer che permette un accesso di massa comunque più semplice alle informazioni. L'invecchiamento della popolazione e il crescente sviluppo e utilizzo dei mezzi digitali costituiscono una delle maggiori sfide della società moderna. La tecnologia ha avuto un impatto enorme sulle nostre vite, ma può giovare in particolare alla popolazione anziana, con sviluppi auspicabili anche nell'ambito dell'applicazione medico-assistenzialistica e di fruizione dei Servizi di pubblica utilità.

Non è necessario evocare scenari demografici ormai acquisiti – nel 2050 oltre un terzo della popolazione sarà anziana – per affermare l'esigenza di un legame più stretto tra popolazione over 65 e dispositivi digitali in una società ed una economia della longevità.

L'avanzare della digitalizzazione rischia di escludere e isolare le persone senza le capacità e competenze necessarie a rimanere al passo coi tempi. Eppure, recenti studi testimoniano come



iniziative di alfabetizzazione digitale e personalizzazione di interfacce applicative possano far aumentare del 50% le capacità delle persone di svolgere attività quotidiane e ridurre i sintomi di depressione.

Creare consapevolezza e abilità nell'accesso e fruizione delle tecnologie digitali da parte della popolazione anziana, oltre a rappresentare un imperativo etico solidaristico, costituisce un fattore fondamentale per l'arricchimento della qualità di vita nella prospettiva dell'invecchiamento attivo, attraverso nuove forme di alfabetizzazione digitale (utilizzo degli smartphone, dei siti assistenziali e pensionistici, dell'identità digitale, consapevolezza dei rischi in rete, navigazione per reperire informazioni, utilizzo dei servizi della PA, utilizzo delle videochiamate...).

Per realizzare tutto questo, il sostegno tra generazioni risulta un punto fondamentale. I nativi digitali possiedono le conoscenze e le competenze che mancano alle generazioni più anziane (“nipoti e nonni”), che non sono certo le uniche a far capo a servizi pubblici e privati, di cui fruiscono anche giovani e adulti che necessitano di aiuto di vario genere.

Si è pensato, in merito, con la partecipazione delle scuole e del Servizio Civile, alla nascita di una collaborazione tra giovani e anziani, uno scambio di conoscenze funzionale e arricchente. Da una parte la trasmissione del sapere tecnologico, dall'altra quello dell'esperienza di vita e del sostegno emotivo. Inoltre, insegnando, i giovani imparano: rileggono il loro sapere, lo tramutano in linguaggio, oggi molto impoverito proprio dalla modalità comunicativa dei social; sperimentano i valori sociali e civili attraverso il prendersi cura dell'altro; fanno esperienza di storia incarnata e acquisiscono competenze di rispetto e responsabilità verso l'umano, il sacrificio e i valori della Nazione.

In prospettiva potrebbero maturare le condizioni per lo sviluppo di startup innovative, fondate anche da giovani che forniscano sia servizi di natura formativa, sia di sviluppo e supporto tecnico per l'installazione e diffusione di tecnologie multimediali di base per la popolazione anziana.

Benefici:

- Maggiori occasioni di accesso alle informazioni utili ed efficaci.
- Maggiore tutela della dignità.
- Maggiore solidarietà sociale.
- Maggiore opportunità di accedere a servizi, rete assistenziale e/o ricreativi, che diminuiscono il senso di isolamento ed emarginazione degli anziani.
- Incremento del supporto agli anziani e di conseguenza ad eventuali care givers.
- Maggiori momenti di condivisione, compagnia e ascolto empatico.
- Maggiori possibilità di vedere soddisfatti i propri bisogni.
- Aumentato benessere psico fisico.

2.8.2. Co-working e co-learning

Una sala informatizzata del coworking sarà disponibile a tutti e tutte coloro che hanno l'esigenza di studiare, leggere.

Uno spazio accogliente e silenzioso in cui si potrà trovare una connessione wi-fi stabile e postazioni con accessi di ricarica, una stampante che si potrà utilizzare in accordo con il referente del Coworking. presente.

Sarà possibile usufruire di isole interne nelle quali svolgere attività di Co-learning, per lavoro o aiuto allo studio e ai compiti scolastici.



2.8.3. Corsi di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggio

In collaborazione con gli istituti scolastici superiori, i cui principali si trovano a poche centinaia di metri dall'area di intervento, si creeranno progetti stabili al fine di promuovere la conoscenza tra generazioni quali portatrici di valori da condividere per un maggiore consapevolezza dell'origine e della trasformazione di essi.

Verranno attivati corsi di cucina nei quali i signori e le signore anziane potranno insegnare a cucinare i piatti della tradizione, raccontando aneddoti, trasformazioni e sapori antichi. I ragazzi e le ragazze saranno fruitori di conoscenze difficilmente reperibili nella didattica tradizionale e potranno conoscere attraverso un percorso culinario antico, ingredienti e materie prime del territorio, in vista anche di una educazione riflessiva ed eco-sostenibile delle risorse.

Sarà avviato anche un corso di scrittura attraverso il quale gli anziani potranno raccontarsi e i giovani stendere piccole biografie autentiche. Il racconto ha anche una valenza terapeutica di rivisitazione dell'anima sia per chi racconta, sia per chi riceve ed elabora la lingua.

La fotografia e il cortometraggio saranno utilizzati anch'essi come strumenti di raccolta di storie e racconti, vissuti, poesie dialettali, canzoni e arie popolari. Gli elaborati potranno essere pubblicati ed esposti in eventi sociali di raccordo con il territorio, le associazioni, le famiglie e l'ente scolastico.

2.8.4. Corsi di ballo e attività sportive ricreative

L'attività sportiva, ginnastiche dolci (gd), attività fisica adattata (afa) e la danza hanno come comprovata evidenza, anche in terza età, i numerosi apporti benefici che recano alle persone che scelgono di intraprenderle.

Nello specifico:

- Salute cardiocircolatoria;
- Rafforzamento delle ossa;
- Controllo muscolare;
- Elasticità delle articolazioni;
- Coordinamento psicomotorio;
- Incentivo a una dieta sana;
- Benefici psicologici.

Il progetto prevede anche la promozione di “gruppi di cammino”, incontri di cammino e di ginnastica dolce all'aperto finalizzati al riappropriarsi del movimento per tutti, godimento naturalistico del territorio e per la fruizione del benessere naturale marino.

Obiettivi psicofisici:

Promuovere:

- Nuova cultura del corpo
- Le “ginnastiche” come strumento di prevenzione delle malattie e promozione della salute
- Nuovi stili di vita per invecchiare al meglio

Obiettivi socio-culturali:

- Migliorare la qualità della vita



- Considerare ogni età come età delle Opportunità
- Combattere la solitudine degli anziani con nuovi processi di socializzazione incentrati sul recupero della corporeità.

2.8.5. Circolo ricreativo e centro diurno per anziani autosufficienti e in condizioni di fragilità

L'area al piano terra che affaccia sul giardino, verrebbe destinata alla realizzazione di un circolo ricreativo rivolto in particolar modo agli anziani ma aperto a tutti, con funzione anche di centro diurno per anziani in situazioni di particolari fragilità (esordio di malattie geriatriche, stati di salute degenerativi legati a pregresse problematiche ecc...). La finalità è quella di fornire un punto di aggregazione e contatto per i pensionati che vivono nella stessa zona. Un piccolo bar interno, gestito da volontari o da un gruppo di anziani stessi in attività gratuita, potrà essere un ulteriore servizio di qualità. Questa struttura permetterebbe loro di prendere parte ad attività culturali, aggregative, ludiche e di impegno sociale, o semplicemente di passare del tempo in compagnia con:

- Tornei di carte, bocce, scacchi.
- Corsi di cucito, pittura, bricolage.
- Cene collettive.
- Attività di vario genere.

Il circolo favorirebbe anche la diffusione comunicativa e la loro partecipazione alle attività proposte e fornite da tutta la struttura nel suo insieme:

- Attività sportive, corsi di ballo.
- Alfabetizzazione digitale.
- Progetti con le scuole
- Attività motorie all'aperto.
- Feste realizzate a tema, gite ed escursioni

Il servizio di centro diurno prevede un'assistenza di sostegno sociale erogata dai volontari del Servizio Civile che, attraverso la presa in carico per richiesta delle famiglie, accompagneranno e guideranno gli anziani che ne abbisognano, nelle loro attività per un certo numero di ore al giorno. Questa struttura sarà particolarmente utile per le famiglie che non hanno la possibilità di accudire i propri cari durante il giorno. Infatti, in questo luogo, si potrà avere la totale garanzia di una supervisione e di un sostegno della persona anziana.

Obiettivi:

- Stimolare la socializzazione.
- Promuovere la partecipazione delle persone anziane alla vita sociale.
- Promuovere una rete di contatti e amicizie solidali.
- Contrastare l'isolamento e la solitudine.
- Fornire un supporto alle famiglie nella cura e il sostegno di familiari fragili.
- Sostenere l'integrazione sociale delle categorie in stato di fragilità.



2.8.6. Spazio giochi-ludoteca

Il progetto, è rivolto a bambini di età compresa tra i 3 e gli 11 anni, per cui della fascia di età delle scuole dell'infanzia e delle scuole primarie.

Un'area attrezzata esterna consentirà il gioco libero, e si porrà come un luogo di aggregazione ove le famiglie possano portare i loro bambini a giocare e stare insieme, ma non solo.

Questa attività ha come finalità quella di avvicinare la cittadinanza fornendo anche uno spazio interno dove possano essere svolte attività di tipo ludico- ricreativo e sportivo, con la possibilità di attività strutturate da personale educativo qualificato quali educatori (cooperative) e membri di associazioni sportive.

Le attività ludiche saranno guidate da figure adulte professionalmente preparate. La ludoteca è uno spazio dove si garantisce all'infanzia il diritto di giocare. In ludoteca per rispondere alle diverse esigenze del bambino si allestiranno laboratori che, attraverso le attività artistico-costruttive, potranno mettere in luce le personali capacità inventive dei bambini favorendo la progettazione e la realizzazione anche di giocattoli nuovi e/o quelli di altri tempi.

Il gioco assolve, così, un'importanza anche per l'adulto e può divenire un ottimo mezzo di comunicazione con il bambino. Essa non ha la finalità o lo scopo della custodia dei bambini minori; pertanto, non è un servizio speciale.

Nel presente progetto si vuole proporre la Ludoteca come punto e momento di riferimento educativo integrato e stabile della comunità, come luogo di incontro per i bambini e genitori, ma non lasciando che l'azione educativa del Servizio sia sostitutiva dell'azione delle famiglie stesse.

Le finalità specifiche sono:

- Prevenire la marginalità/emarginazione tra minori, educando alla socialità con il gioco, il giocattolo e attività d'interesse;
- Dare spazio alla creatività ed espressività individuale e di gruppo;
- Sviluppare le capacità progettuali di singoli gruppi;
- Accrescere l'autonomia e senso di responsabilità dei bambini;
- Favorire lo sviluppo di una individualità personale e sociale positive.

Gli Obiettivi:

- Far essere il gioco alimento primo della crescita umana e fondamento di ogni successivo sviluppo;
- Rendere l'ambiente sereno, stimolante e socializzante;
- Favorire il gioco libero e il rispetto delle regole;
- Potenziare attività di gioco-lavoro, stimolando la creatività, l'espressività e la cooperazione;
- Trasformare il bambino in attore e protagonista dei materiali che utilizza;
- Aiutare il bambino a crescere e a svilupparsi in maniera armonica;
- Stimolare la cooperazione tra bambini, genitori e anziani coinvolgendoli in attività ludico-ricreative;
- Offrire opportunità di dialogo e relazione tra bambini e adulti in un ambiente sereno e stimolante;

Le attese, conseguenti agli obiettivi, finalità e proposte operative attuali, sono focalizzate in particolare su:



- Coinvolgimento di genitori, nonni e altri adulti, giovani e anziani quali collaboratori volontari nei programmi della Ludoteca;
- Miglioramento delle situazioni psico-socio-relazionali dei “bambini”;
- Rilevamento di bisogni e aspettative latenti in varie fasce d'età.

2.9. Accessibilità e mobilità sostenibile

Il percorso ciclopedonale di **400 m**, che attraversa l'area oggetto di riqualificazione, si connette in entrambe le estremità nord e sud alla Green Line, creando un anello di congiunzione che migliora l'accessibilità e la sicurezza di tutto il comparto, nonché lo sviluppo e promozione di una nuova mobilità sostenibile (e-Bike, monopattini elettrici, ecc..). La Green Line, infatti, realizzata sull'ex sedime ferroviario, attraverserà da levante a ponente l'intera Città di Imperia, collegando le spiagge di San Lorenzo al Mare al centro di Onelia (zona residenziale con presenza di diverse attività lavorative), passando per Borgo Prino, zona a forte vocazione turistica ricca di attività ristorative sul lungomare, attraversando Borgo Fondura, quartiere storico della città dove si sviluppano diverse attività commerciali e piccole botteghe storiche, passando per il Parco Urbano San Leonardo (ampia zona verde attrezzata per attività sportive e intrattenimento, che affacci direttamente sul mare), la zona turistica di Porto Maurizio e il quartiere ex Ferriere dove sorge l'Ospedale di Imperia di via Sant'Agata e dove verrà sviluppata un'ampia zona commerciale.

La corsia riservata ai Bus elettrici, che correrà a fianco della pista ciclopedonale, all'interno del progetto della Green Line, consentirà di snellire il traffico veicolare “tradizionale” della via Aurelia, promuovendo un nuovo sistema di mobilità alternativo e completamente ecosostenibile, collocando l'area urbana oggetto della proposta di riqualificazione in una posizione centrale e strategica. La nuova linea, che l'Amministrazione in collaborazione I-Mobility Garage, partner italiana dall'azienda francese Navya (azienda che ha lanciato la sperimentazione nel Comune di Merano di bus shuttle elettrici e completamente autonomi), intende automatizzare con shuttle elettrici senza conducente, infatti, prevede attualmente 4 fermate (Ex stazione di Porto Maurizio; Sottopasso del Municipio; Via Trento; Ex Stazione di Onelia) la prima delle quali (Ex stazione di Porto Maurizio) è situata a 50m dal centro dell'area di intervento.

L'ambito urbano dell'Ex SAIRO si caratterizza anche per la presenza di numerose strutture sportive che sorgono adiacenti all'area di intervento (Palazzetto dello Sport, Piscina, Capi da tennis, padel, calcetto, basket, pallavolo), e diversi istituti scolastici si trovano a poche centinaia di metri dalle nuove residenze convenzionate, facilmente raggiungibili tramite la Green Line (Istituto Comprensivo Littardi; Liceo G.P. Vieusseux; Istituto Tecnico Stat. Commerciale E Per Geometri G.Ruffini; Istituto Comprensivo G. Boine; Istituto Tecnico Nautico Statale). La Green Line collega anche il nuovo quartiere al vicino Parco Urbano San Leonardo, all'estremità nord-ovest del quale, sorgerà un nuovo centro commerciale, che unitamente al progetto di riqualificazione del vicinissimo Porto Maurizio (50m dal centro dell'area oggetto di riqualificazione) andrà a completare la già ampia offerta di servizi presenti nell'area urbana oggetto di intervento.

Da ultimo si prevede di modificare la tratta della linea 202, posizionando una nuova fermata autobus su Via San Lazzaro, al confine nord dell'area Ex SAIRO, che consentirà quindi di collegare la nuova zona residenziale alla stazione ferroviaria di Imperia, il tutto anche questo in un'ottica di ecosostenibilità grazie alla recente implementazione nel parco mezzi dell'Azienda di trasporto pubblico locale (Riviera Trasporti) di 5 autobus completamente elettrici.

Lo sviluppo e promozione di una nuova mobilità sostenibile, passa necessariamente attraverso la presenza delle necessarie infrastrutture, per tale ragione si è pensato di introdurre, al lato sud dell'area oggetto di riqualificazione, colonnine di ricarica per monopattini e biciclette elettriche, e al lato nord invece, in corrispondenza dell'area parcheggio, verranno posizionate n. 4 colonnine di ricarica per automobili elettriche. Tali infrastrutture costituiranno inoltre, importante incentivo per gli operatori economici a introdurre servizi di noleggio auto, moto bici e monopattini elettrici, che renderanno il contesto urbano ancora più ricco di attrattive, migliorando al contempo le dotazioni di servizi e la sicurezza dei luoghi.

2.10. Il Progetto del verde

La costa ligure è caratterizzata dalla macchia mediterranea, ovvero uno dei principali ecosistemi presenti sulle coste del mar Mediterraneo. Il paesaggio, in tal senso, si presenta ricco di specie vegetali sclerofille, ovvero dotate di foglie persistenti, di piccole dimensioni.

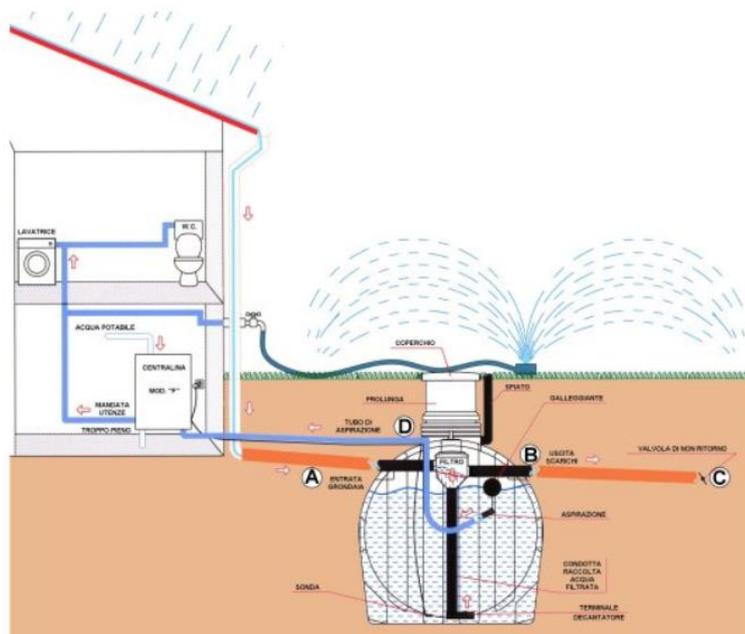
Gli arbusti presenti sono, nella maggior parte dei casi, dei sempreverdi con un'altezza variabile da poche decine di centimetri sino a 4 metri. In questo contesto, a farla da padrone è prevalentemente il Timo. Le zone costiere o comunque nelle immediate vicinanze del mare, offrono una serie di piante tipiche come il leccio, il rosmarino, il mirto, la ginestra.

Per quanto riguarda gli alberi che si incontrano lungo la riviera ci sono specie di latifoglie ed aghifoglie che comprendono: leccio, corbezzolo, olivo, alloro, carrubo, pino, ginepro, cipresso, l'albero dei tulipani, la canfora, i ficus macrophylla, il glicine ecc....

Il progetto è articolato in aree nelle quali si è previsto di inserire piante che facciano massa arborea.

Il manto erboso è costituito da Menta Cervina, Lippia Nodiflora e Festuca Arudinacea piantate su un sostrato di ciotoli, questo con la finalità di realizzare un prato molto resistente e che richiede poco uso della risorsa idrica per crescere e svilupparsi.

Recupero delle acque piovane per contenere i consumi



Nella progettazione del verde e nella scelta delle essenze arboree si è cercato di immaginare un giardino che richiedesse poche cure e uno scarso utilizzo della risorsa idrica per la salvaguardia dell'ambiente e per evitare sprechi. Nonostante però si sia scelto essenze che non richiedano particolare uso dell'acqua per un ulteriore risparmio della risorsa idrica il progetto prevede la realizzazione di una **rete separata** per la **raccolta delle acque meteoriche** che sommate alle acque provenienti da superfici scolanti alimenteranno il sistema di irrigazione del verde e contribuiranno alla riduzione dei consumi domestici. Quest'acqua verrà accumulata ed utilizzata oltre che per



l'irrigazione delle aree verdi, anche per la pulizia delle aree cortilizie, l'alimentazione delle cassette Wc e per il lavaggio del bucato.

All'ingresso del parco troviamo una sola pianta il Leccio della famiglia delle Querce. Il Leccio è un esemplare di albero caratterizzato da un fusto spoglio che diventa ramificato della parte superiore. Il suo nome latino è *Quercus Ilex* ed è una pianta estremamente longeva, può arrivare a mille anni. Questa pianta da sola individua e rappresenta la macchia mediterranea.



Il Leccio ha una chioma densa che passa da una prima fase cespugliosa ad una forma appiattita quando la pianta matura. La corteccia muta nel tempo, subendo un progressivo screpolamento. Il frutto è la ghianda.

Infine il Leccio si adatta bene sia al clima che al terreno, soffre i ristagni d'acqua e i terreni argillosi, predilige il sole e resiste all'aridità, non richiede particolari annaffiature.

Il Leccio non ha particolari esigenze neanche per quanto riguarda la fertilizzazione del leccio; al di là del momento dell'impianto, richiede soltanto un intervento ogni due o tre anni con concime organico (stallatico o Humus di lombrico), mescolato a terreno ai piedi del fusto.



Di fronte all'edificio della Ex SAIRO e alla ciminiera a fare da contraltare al Leccio troviamo una porzione di giardino dedicata alla storia dello stabilimento con piante di Olivo, a memoria del lavoro che diverse generazioni di imperiesi hanno dedicato alla raffineria rendendo grande il nome di Imperia nel mondo.

L'oliva taggiasca è una cultivar di olivo, tipica del Ponente ligure e in particolare di tutta la Provincia di Imperia. È chiamata così perché arrivò a Taggia, portata in questo territorio dai monaci di San Colombano che

provenivano dall'isola monastero di Lerino.

Gli innesti si diffusero poi in tutta Italia sebbene la maggiore coltivazione sia rimasta nella provincia di Imperia.

Questa pianta può raggiungere anche grandi dimensioni, fino a 15 metri di altezza, con i rami ben aperti e portamento pendulo. Ha foglia ellittico lanceolata di dimensioni medio grandi, e una autofertilità parziale.

A differenza del Leccio preferisce i terreni argillosi calcarei, freschi e ben drenati, ma si adatta anche ai terreni sassosi e calcarei. La concimazione va fatta a fondo prima della messa a dimora a base di letame e fertilizzanti minerali. All'inizio della primavera occorre somministrare una buona concimazione completa minerale e organica.

Anche l'olivo è una coltura che vegeta tranquillamente in asciutto. Le annaffiature non devono essere abbondanti ma regolari.

Di fronte all'ingresso storico nel prato antistante all'edificio della Ex SAIRO verso via San Lazzaro verranno messi a dimora piante di carrubo.



Il carrubo predilige climi soleggiati caratterizzati da inverni miti. È un arbusto che appartiene alla famiglia delle Fabacee. Non necessita di particolari attenzioni dal punto di vista dell'irrigazione e sopporta anche momenti di prolungata siccità. Sono infatti sufficienti poche precipitazioni nel corso dell'anno solare per garantire la sopravvivenza della pianta, ad eccezione dei giovani arbusti che nei primi cinque anni di vita hanno bisogno di più regolari annaffiature, soprattutto durante la stagione estiva.

Il carrubo cresce ottimamente in tante tipologie diverse di terreno non necessitando di indicazioni specifiche.

Lungo la pista ciclabile insieme agli arbusti troviamo il melograno, arbusto che arriva ad un'altezza

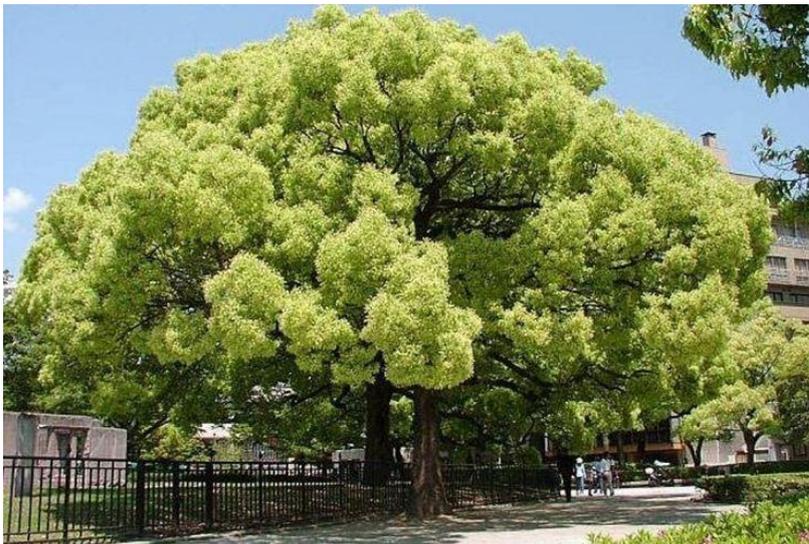


di 4 metri con chioma tondeggiante, a tronco stretto contorto e ramificato sin dalla base, corteccia grigio – rossastra. I fiori ermafroditi sono rossi e sono composti da un calice carnoso con 5-9 lacinie triangolari, e da una corolla a 5-8 petali liberi obovati e da numerosi stami con antere giallo-dorate.

Il frutto è globoso con buccia coriacea ed è composto dalle pareti restanti del calice e da numerosi piccoli semi ravvicinati e protetti da un tegumento rosso-rosa succoso e commestibile, dal sapore dolce-acidulo.



Sempre lungo la pista ciclabile sul prato adiacente all'ingresso della palestra l'albero della Canfora con il suo portamento arboreo eretto a chioma densa. Il suo tronco si presenta giallastro nei giovani esemplari, con una tendenza a diventare grigio-brunastro e la scorza un po' fessurata negli esemplari più vecchi.



Le foglie sono sempreverdi con lama ellittica o ovato-lanceolata e apice appuntito. Sono lunghe fino a 10 cm e sono di un colore verde chiaro e lucide. Le giovani foglie appena germogliate presentano sfumature rossastre. I fiori hanno la corolla formata da cinque petali biancastri o giallo-verdastri, a coppa molto chiari e sono riuniti in piccole infiorescenze a pannocchia larghe 4/7 cm e poste all'apice dei rametti. La fioritura avviene tra la primavera e l'estate.

Predilige suoli fertili e umidi, ma ben drenati. Ama esposizioni soleggiate e non tollera le gelate. La canfora è una pianta ornamentale.

Sopra alla copertura della palestra un tetto verde e il glicine pianta a portamento arbustivo rampicante. Il fusto ha consistenza legnoso sinuoso con numerose ramificazioni e la corteccia è brunastra.

Le foglie sono caduche, composte, imparipennate, con inserzione alterna, mediante un breve picciolo, su rametti scuri e lisci. La foglia è composta da 7/13 foglioline picciolate ed opposte.



I fiori sono ermafroditi con corolla papilionacea solitamente di colore violaceo e sono riuniti in infiorescenze a formare grappoli (o racemi) lassi, lunghi fino a 35 cm, intensamente profumati.

Possiede una discreta rusticità e pur sopportando le basse temperature, necessita di climi temperati e miti ed esposizione al sole. Predilige terreni umidi e tendenzialmente argillosi,

non tollera i suoli calcarei. È una pianta ornamentale.



A completare il parco gli arbusti come il Ginepro fenicio con chioma verde scuro che può arrivare ad un'altezza di 8 metri. Normalmente si presenta come un cespuglio. Il tronco del ginepro in prossimità del mare diventa contorto, formando una scultura vivente di rara bellezza. Presenta una scorza liscia, brunastra e un po' sfibrata longitudinalmente.



E il rosmarino, pianta originaria di tutto il bacino mediterraneo e in particolare delle zone costiere, cresce principalmente su terreni aridi e soleggiati, può arrivare ad un'altezza di due metri.





2.11. Linee operative del programma di intervento

Il progetto proposto si pone come obiettivo, da un lato di dare risposte alla domanda abitativa in un territorio particolarmente disagiato come dimostrano i dati esposti all'inizio, situazione certamente peggiorata durante la pandemia, dall'altra facendo proprie le indicazioni contenute nelle direttive europee concentra i volumi edilizi riducendo la quantità di superficie (SLP) attualmente esistente sui lotti coinvolti, progettando una riqualificazione dove il verde, le piante, i giardini costituiscano l'elemento predominante del progetto stesso (51% SF).

In conformità al Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare il progetto di Riqualificazione Edilizia ed Urbana dell'area Ex SAIRO rispetta i seguenti criteri:

- A. La proposta è coerente con le finalità dell'art. 1 del Decreto Interministeriale. Il Progetto di Riqualificazione Edilizia ed Urbana dell'area Ex SAIRO e aree limitrofe rigenera tessuti e ambiti urbani degradati e carenti di servizi alle persone, soprattutto a quelle fragili, come gli anziani e i giovani in difficoltà o che vivono in condizioni di marginalità. Il progetto è dotato di un adeguato equipaggiamento infrastrutturale, ed è inserito in un contesto di riqualificazione urbana. A nord è collegato, tramite pista ciclabile, alla Green Line e a sud verso il mare, sempre tramite pista ciclabile è collegato al nuovo Porto Turistico della città di Imperia. Prospiciente l'area oggetto di intervento troviamo la Palestra e la Piscina Comunale.

L'intera proposta è stata realizzata tramite NBS (Nature Based Solutions) e SUDS (Sustainable Urban Drainage Systems), nell'ottica della massima adattività del progetto come strumento per le azioni di mitigazione e adattamento alle criticità ambientali (resilienza urbana).

Il Programma proposto presenta aspetti innovativi e di green economy (il parco e i parcheggi sono attrezzati con pannelli solari, la pista ciclabile in progetto è attrezzata lungo il percorso da pannelli solari resistenti al passaggio delle biciclette, la palestra è attrezzata con pavimenti e piastrelle dove verranno collocati cristalli piezoelettrici, ecc.), risponde ai criteri dettati dal Piano nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) in conformità con quanto previsto al punto 2 dei Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici singoli o in gruppi.

In particolare il progetto, nel rispetto di quanto previsto al punto 2.1.1 e al punto 2.1.2 è conforme a quanto previsto ai punti:

- 2.2.1 *inserimento naturalistico e paesaggistico*, aumenta la massa arborea e la superficie a verde, prevede la piantumazione di specie arboree e arbustive al fine di ridurre l'impatto delle sostanze inquinanti in atmosfera, le essenze scelte hanno una ridotta esigenza idrica e non sono nocive per la salute umana;
- 2.2.2 *sistemazione delle aree a verde*, vengono utilizzate specie mediterranee con basso potere allergenico, non sono impiegate specie urticanti, non sono impiegate specie arboree con fragilità dell'apparato radicale;
- 2.2.3 viene ridotto il consumo di suolo e aumentata la superficie filtrante, la superficie permeabile non è inferiore al 60%, con una superficie verde pari al 50% del progetto, la superficie arborea avrà una copertura superiore al 40% e quella arbustiva non sarà



meno del 20%. Le superfici urbanizzate pedonali e ciclabili nonché quelle carrabili saranno drenanti;

- 2.2.4 Il progetto dei nuovi edifici dei nuovi edifici mantiene i profili morfologici esistenti e in ottemperanza a quanto previsto dalla Soprintendenza alle Belle Arti l'altezza degli edifici di nuova costruzione non supera, ma al contrario rimane abbondantemente sotto, l'altezza dell'edificio Ex SAIRO sottoposto a vincolo;
- 2.2.5 gli edifici in progetto e quello ristrutturato risponderanno ai requisiti NZEB;
- 2.2.6 Il progetto del verde prevede l'uso di masse arboree autoctone e mediterranee, per quanto riguarda l'irrigazione si è progettato un giardino a bassa richiesta idrica per evitare sprechi e per permettere una migliore manutenzione del verde, sia per quanto riguarda le essenze che per quanto riguarda il prato;
- 2.2.8.1 viabilità, i parcheggi sono circondati da una superficie verde piantumata pari almeno al 10% della superficie del parcheggio stesso, i parcheggi sono coperti da pensiline fotovoltaiche sia per l'illuminazione del parcheggio che per la produzione di energia a servizio del complesso edificato, sono anche previsti spazi per moto e rastrelliere per biciclette;
- 2.2.7 Il progetto verrà realizzato al fine di ridurre qualsiasi impatto sul sistema idrografico, qualora si fosse in presenza di falda acquifera. Inoltre verranno realizzate tutte le opere necessarie in grado di prevenire e/o impedire fenomeni di erosione, compattamento, smottamento o alluvione, garantendo un regolare deflusso delle acque superficiali qualora si rendesse necessario a causa di eventi atmosferici particolari.
- 2.2.8.5 nel progetto esecutivo sarà prevista la realizzazione di una **rete separata** per la **raccolta delle acque meteoriche** che sommate alle acque provenienti da superfici scolanti alimenteranno il sistema di irrigazione del verde;
- 2.2.8.3 Verrà redatto, in fase esecutiva, il progetto del sistema di irrigazione del verde pubblico in base alla normativa di settore UNI/TS 11445;
- 2.2.8.4 Ogni palazzo residenziale, l'immobile della EX SAIRO recuperato e la palestra saranno dotati di un locale rifiuti per la raccolta differenziata;
- 2.2.8.5 L'impianto di illuminazione pubblica risponderà ai criteri contenuti nel documento CAM "Illuminazione" emanati con decreto ministeriale 23 dicembre 2013 e s.m.i.; 2.2.9 L'area della Ex SAIRO verrà dotata di diversi servizi alla persona che troveranno sede nel piano seminterrato, nel piano terra e al primo piano dell'edificio della Ex SAIRO recuperato, inoltre è prevista la realizzazione di una nuova fermata dell'autobus al lato nord dell'area, che collega la stessa con i principali punti di interesse della città, il progetto è dotato di una adeguata rete di percorsi pedonali e ciclabili, la pista ciclabile che attraversa l'area si ricongiunge con la Green Line di Imperia pista ciclabile che collega tutta la città di Impera da Porto Maurizio a Oneglia e consente di promuovere una nuova forma di mobilità sostenibile (e-bike; monopattini elettrici) tramite il posizionamento di apposite colonnine di ricarica all'interno dell'area;



- 2.2.8.6 In fase esecutiva il progetto approfondirà il tema della rete dei sotto-servizi per le infrastrutture tecnologiche. Verrà redatta una relazione tecnica che dimostrerà la conformità al presente criterio, accompagnata dai relativi elaborati tecnici, con descritta la situazione ante operam e lo stato post operam con evidenziati i criteri contenuti nel documento CAM “illuminazione”.
- 2.2.9 Il progetto in ottemperanza ai criteri di infrastrutturazione secondaria e mobilità sostenibile, realizza all'interno della palazzina Ex SAIRO al piano interrato, al piano terra e al piano primo, servizi pubblici gestiti da associazioni del terzo settore, viene inoltre realizzata una palestra adiacente alle abitazioni. In prossimità dell'area oggetto dell'intervento, sul viale Giacomo Matteotti, passa la linea 12 Andora/Sanremo, l'area di progetto è inoltre attraversata da una pista ciclabile che connette l'area alla Green Line la pista ciclabile che connette tutta la città di Imperia da Porto Maurizio a Oneglia.
- 2.3 Specifiche tecniche degli edifici, Il progetto in conformità alla normativa europea prevede la realizzazione di edifici rispondenti alla normativa NZEB, in particolare le nuove abitazioni e la palestra verranno realizzate in legno prefabbricato ad alto rendimento in linea con quanto disposto dalla Comunità Europea sul risparmio energetico;
- 2.3.3 il progetto NZEB prevede la realizzazione di impianti ad energia solari capaci di produrre almeno il 50% del fabbisogno giornaliero, che sommato alle case passive permette un bilancio energetico tendente a zero; per quanto riguarda il risparmio idrico il progetto prevede la raccolta delle acque piovane per uso irriguo, l'impiego di sistemi di riduzione del flusso, di controllo di portata, di controllo della temperatura dell'acqua, l'impiego di apparecchi sanitari con cassette a doppio scarico aventi scarico completo di massimo 6 litri e scarico ridotto di massimo 3 litri, per la palestra e per l'immobile della Ex SAIRO è previsto un sistema di monitoraggio dei consumi idrici, nella fase esecutiva il progetto sarà accompagnato da una relazione specifica con relativi elaborati grafici;
- 2.3.5.1 Illuminazione naturale, gli edifici progettati rispondono alle norme garantendo un fattore medio di luce diurna maggiore del 2%, la dimostrazione grafica verrà fatta durante la progettazione definitiva ed esecutiva;
- 2.3.5.2 l'areazione di tutti i locali è garantita in modo naturale;
- 2.3.5.3 Al fine di controllare l'immissione nell'ambiente interno di radiazione solare diretta nel progetto delle residenze sono stati inseriti sistemi di schermatura e/o ombreggiamento mobili (si veda le tavole allegate);
- 2.3.5.4 In conformità a quanto previsto dalle norme sull'inquinamento elettromagnetico indoor, il quadro generale, i contatori e le colonne montanti saranno collocate all'esterno e non in adiacenza a locali con prolungata permanenza di persone.
- 2.3.5.5 Tutti i materiali quali pitture e vernici, tessuti per pavimentazioni e rivestimenti, laminati per pavimenti e rivestimenti flessibili, pavimentazioni e rivestimenti in legno,



altre pavimentazioni, adesivi e sigillanti, pannelli per rivestimenti interni risponderanno a quanto previsto dalla norma per quanto concerne le emissioni e i limiti ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) a 28 giorni. Verrà redatta una relazione con la specifica dei prodotti scelti per rispondere ai criteri previsti con allegata la documentazione tecnica in conformità alla CEN/TS 16516 o UNI EN ISO 16000-9 o norme equivalenti.

- 2.3.5.6 I valori di confort acustico degli edifici in progetto corrisponderanno almeno a quelli della classe II ai sensi della norma UNI 11367, gli ambienti interni saranno idonei dei valori acustici indicati per i descrittori riportati nella norma UNI 11532, ovvero i requisiti acustici passivi delle unità immobiliari come definiti nella UNI 11367, e per il tempo di riverberazione e lo STI per l'acustica interna agli ambienti di cui alla UNI 11532. Verrà redatta una relazione di collaudo tramite misure acustiche in opera, una volta realizzate le opere ai sensi delle norme UNI 11367, UNI 11444 e UNI 11532:2014 o norme equivalenti.
- 2.3.5.7 Le abitazioni e l'edificio della Ex SAIRO saranno progettate in fase definitiva ed esecutiva per raggiungere un confort termo-igrometrico tale da garantire la classe B secondo la norma ISO 7730:2005. Verrà inoltre garantita la conformità ai requisiti previsti nella norma UNI EN 13788 ai sensi del decreto ministeriale 26 giugno 2015 in riferimento a tutti i ponti termici sia per gli edifici di nuova costruzione che per la Ex SAIRO. Verrà inoltre redatta una relazione che dimostri la conformità al presente criterio in cui verrà dimostrato che la progettazione del sistema edificio-impianto è avvenuta tenendo conto di tutti i parametri che influenzano il confort e che ha raggiunto almeno i valori di PMV e PPD richiesti per ottenere la classe B secondo la norma ISO 7730:2005.
- 2.3.6 Verrà predisposto un piano di manutenzione delle opere realizzate, in riferimento alle prestazioni ambientali di cui alle specifiche tecniche. Il piano di manutenzione dovrà prevedere un programma di monitoraggio e controllo della qualità dell'aria interna dell'edificio.
- 2.3.7 in fase esecutiva verrà redatto un piano inerente la fase di "fine vita" degli edifici con l'elenco di tutti i materiali di cui è composto dai componenti edilizi agli elementi prefabbricati, a come possono essere riutilizzati con l'indicazione del relativo peso rispetto al peso dell'edificio stesso;
- 2.4 Il 50% peso/peso dei componenti edilizi e degli elementi prefabbricati del progetto è sottoponibile a fine vita a demolizione selettiva, le case e la palestra verranno realizzate con strutture prefabbricate in legno e finite in opera con l'aggiunta dei sottofondi, dei pavimenti, dei rivestimenti e dei serramenti. Le pareti esterne della casa verranno costruite con la tecnologia XLAM mentre le pareti interne con struttura di legno isolamento e rivestite di cartongesso.
- 2.4.2 Allo scopo di ridurre l'impiego di risorse non rinnovabili verranno utilizzati materiali con determinato contenuto di riciclato. In particolar modo:
 - 2.4.2.1 I calcestruzzi che verranno impiegati saranno prodotti con un contenuto di materiale riciclato (sul secco) di almeno il 5% sul peso del prodotto, verrà rilasciata una dichiarazione ambientale di Prodotto di Tipo III (EPD) conforme alla norma UNI



EN 15804 e alla norma ISO 14025 o equivalenti e una certificazione di prodotto rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto del riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa conforme alla norma ISO 14021.

- 2.4.2.3 i laterizi che verranno utilizzati per la muratura interna alla Ex SAIRO avranno un contenuto di materie riciclate e/o recuperate (sul secco) di almeno il 10% sul peso del prodotto. Verrà rilasciata una dichiarazione ambientale di Prodotto di Tipo III (EPD) conforme alla norma UNI EN 15804 e alla norma ISO 14025 o equivalenti. Il prodotto sarà accompagnato da una certificazione rilasciata da un organismo di valutazione della conformità che attesti il contenuto del riciclato attraverso l'esplicitazione del bilancio di massa che consiste in una autodichiarazione conforme alla norma ISO 14021.
- 2.4.2.4 Le case in legno la palestra e tutti i pannelli di isolamento in legno saranno forniti di certificati che attestino di essere stati prodotti con materiale proveniente da boschi/foreste gestiti in maniera sostenibile/responsabile e saranno in parte costituiti da legno riciclato o un insieme dei due. Per la prova di origine i prodotti saranno dotati di certificazione quali quella del Forest Stewardship Council® (FSC®) o del Programme for Endorsement of Forest Certification schemes™ (PEFC™), o altri equivalenti. Per il legno riciclato il certificato sarà FSC® Riciclato, FSC® Misto, Riciclato PEFC™.
- 2.4.2.5 Per gli usi strutturali verrà usato acciaio prodotto con un contenuto minimo di materiale riciclato. Acciaio da forno elettrico il contenuto minimo di materiale sarà pari al 70%, acciaio da ciclo integrale il contenuto minimo di materiale riciclato dovrà essere pari al 10%.
- 2.4.2.10 I prodotti utilizzati per le pavimentazioni e i rivestimenti saranno conformi ai criteri ecologici e prestazionali previsti dalle decisioni 2010/18/CE30, 2009/607/CE31 e 2009/967/CE32 loro modifiche e integrazioni, relative al marchio comunitario di qualità ecologica.
- 2.4.2.11 I prodotti saranno conformi ai criteri ecologici e prestazionali previsti dalla decisione 2014/312/UE(30) e s.m.i. relativa all'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica.
- 2.4.2.12 I sistemi di illuminazione saranno a basso consumo energetico, verranno inoltre utilizzati sistemi progettati in modo tale da consentire di separare le diverse parti che compongono l'apparecchio di illuminazione al fine di consentire lo smaltimento completo a fine vita.
- 2.4.2.13 Gli impianti a pompa di calore saranno conformi ai criteri ecologici e prestazionali previsti dalla decisione 2007/742/CE(32) e s.m.i. relativa all'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica. Gli impianti di riscaldamento ad acqua saranno conformi ai criteri ecologici e prestazionali previsti dalla decisione 2014/314/UE(33) e s.m.i. relativa all'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica. Gli impianti di climatizzazione e fornitura di energia per gli edifici saranno conformi ai CAM relativi.



- 2.4.2.14 Per quanto riguarda gli impianti idrico sanitari, verranno previsti sistemi individuali di contabilizzazione del consumo di acqua per ogni unità immobiliare.
- 2.5.1 Durante la fase di demolizione dello Stabilimento della Ex SAIRO almeno il 70% dei rifiuti non pericolosi generati verrà avviato a operazioni di preparazione per il riutilizzo, recupero, riciclaggio. Verrà fatta una verifica precedente alla demolizione al fine di determinare ciò che può essere riutilizzato, riciclato, recuperato. Tale operazione dovrà essere fatta individuando e valutando i rischi derivanti dalla presenza di rifiuti pericolosi che possano richiedere un trattamento specialistico, una stima delle quantità con una ripartizione dei diversi materiali da costruzione, una stima della percentuale di riutilizzo e il potenziale di riciclaggio sulla base di proposte di selezione durante il processo di demolizione.
- 2.5.3 Il cantiere risponderà a tutte le norme in materia di prestazioni ambientali dal tipo di mezzi utilizzati per l'approvvigionamento dei materiali all'accantonamento di tutti i rifiuti prodotti. Tutte le attività che vi si svolgeranno saranno orientate a ridurre i rischi sia per gli addetti che per l'ambiente.
- 2.5.5 Prima dello scavo per la realizzazione del parcheggio interrato verrà rimosso il terreno libero per una profondità di 60 cm e accantonato in cantiere per essere riutilizzato per eventuali opere a verde. Verrà utilizzati inoltre per i reinterri il materiale risultante dallo scavo o materiale riciclato conforme ai parametri della norma UNI 11531-1.
- 2.6.3 è prevista l'installazione e messa in servizio di un sistema di monitoraggio dei consumi energetici connesso al sistema per l'automazione il controllo, la regolazione e la gestione delle tecnologie dell'edificio e degli impianti termici (BACS - Building Automation and Control System) corrispondente alla classe A come definita nella tabella 1 della norma UNI EN 15232 e successive modifiche o norma equivalente. Questo sistema sarà in grado di fornire informazioni agli occupanti e agli «energy manager» addetti alla gestione degli edifici, sull'uso dell'energia nell'edificio con dati in tempo reale ottenuti da sensori combinati aventi una frequenza di misurazione di almeno trenta minuti. Il sistema di monitoraggio sarà in grado di memorizzare il dato acquisito e di monitorare, in modo distinto, i principali usi energetici presenti nell'edificio (riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, altri usi elettrici) e, ove questo sia utile, effettuare una suddivisione dei consumi per zona (nel caso di riscaldamento e/o raffrescamento se è prevista una gestione distinta per zona). I dati potranno essere scaricabili e analizzabili. Inoltre il sistema fornirà informazioni tali da consentire agli occupanti, ai manutentori e all'energy manager dell'edificio, di ottimizzare il riscaldamento, il raffreddamento, la produzione di acqua calda sanitaria l'illuminazione e gli altri usi elettrici per ogni zona dell'edificio. Il sistema inoltre consentirà l'analisi e il controllo degli usi energetici, per zona, all'interno dell'edificio (riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, altri usi elettrici), l'ottimizzazione di tutti i parametri in base alle condizioni esterne e l'individuazione di possibili deviazioni dalle prestazioni previste dal progetto. Il sistema sarà accompagnato da un piano di Misure e Verifiche,



che individui tutte le grandezze da misurare in funzione della loro significatività e illustri la metodologia di analisi e correzione dei dati al fine di fornire informazioni a utenti e/o energy manager tali da consentire l'ottimizzazione della gestione energetica dell'edificio.

- 2.6.4 Il progetto prevede di utilizzare materiali da costruzione derivanti da fonti rinnovabili in misura superiore al 20% previsto dalla norma.
- 2.6.5 i materiali da costruzione, estratti raccolti o recuperati saranno reperiti entro 150 Km dal cantiere in ragione del 60% sul peso complessivo dei materiali utilizzati per le costruzioni.
- 2.6.6 durante il progetto definitivo ed esecutivo verrà redatta una relazione che comprenderà una quantificazione delle risorse materiche in input ed in output (fine vita dei manufatti), dove si indicherà la presunta destinazione dei materiali giunti a fine vita (riciclo, valorizzazione energetica, discarica, ecc.) o oggetto di manutenzione. Verranno poi indicate le tipologie dei materiali impiegati (acciaio, alluminio, vetro, ecc.) indicando la quantità, le tipologie e il peso dei singoli elementi.

B. Come già specificato al capitolo 1.2 (la situazione socio-economica) Imperia è una città attraversata da diverse tensioni sociali che si manifestano nella mancanza di lavoro e nella presenza di sempre più situazioni sociali marginali con diversi nuclei famigliari con redditi al di sotto della soglia di povertà. La città di Imperia sta oltretutto attraversando una forte crisi economica che la colloca agli ultimi posti sugli indicatori economici e sociali e quasi all'ultimo posto per quanto riguarda la sicurezza. La città è inoltre carente per quanto riguarda l'edilizia sociale, l'attuale patrimonio gestito da A.R.T.E. Imperia ammonta a 278 alloggi a fronte di 222 domande presentate nel 2019. A seguito della pandemia la situazione di difficoltà è certamente aumentata per diversi nuclei famigliari. Il progetto si propone di realizzare tra residenze temporanee e residenze stabili gestite dal Comune di Imperia 26 alloggi più 16 alloggi in cooperativa libera. Le abitazioni saranno tutte ecosostenibili come previsto dalla Legge Vigente, entrando a far parte del Patrimonio Pubblico. L'intervento è conforme alle politiche regionali (Vedi attestazione di coerenza con le politiche regionali allegata), ed in particolare alla Legge Regionale 29/11/2018 "Disposizioni per la Rigenerazione Urbana e il Recupero del Territorio Agricolo", che prevede ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera b); c); d) il recupero di edifici o complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, nonché edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale, e aree connotate da marginalità economica e sociale o da criticità ambientale.

L'intero progetto è stato sviluppato secondo il modello urbano della città intelligente, inclusiva e sostenibile (Smart City). Per quanto concerne la mixità infatti, questa viene garantita dalla presenza di abitanti assegnatari di case a canone agevolato e residenti proprietari di case di edilizia agevolata, e infine di servizi e strutture dedicate all'integrazione sociale, spazi associativi dedicati ad attività sociali sportive, spazi dedicati ad attività sociali a fini culturali e di sostegno (sostegno scolastico per studenti in difficoltà doposcuola; mostre e esposizioni; corsi di scuola di cucina), spazi per il tempo libero all'aperto e servizi dedicati alla terza età. Inoltre la dotazione del verde è stata pensata introducendo essenze che



producono frutti che i residenti potranno raccogliere dopo la maturazione, e di piante aromatiche tra le quali il rosmarino la salvia e il ginepro.

- C. Il progetto prevede il recupero dell'immobile della Ex SAIRO oggetto di disposizioni di tutela ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 in virtù dei D.D.R 13/04/2006 e del 02/11/2010 che hanno sottoposto a vincolo parte dell'immobile industriale.
- D. Il progetto interviene su di un'area già edificata e attraverso la demolizione di gran parte degli immobili degradati viene recuperata la superficie edificata e ridestinata a funzioni residenziali e di servizio. La **SLP complessiva dello Stato di Fatto** è di **5.469,20 mq**, la **SLP di Stato di Progetto** complessiva (recupero Ex SAIRO, edifici residenziali, palestra) è di **4.593,00 mq**. Il bilancio di consumo di suolo è “zero”, inoltre la SLP di progetto risulta inferiore a quello dello Stato di Fatto di 876,20 mq.
- E. Il progetto prevede l'attivazione di risorse finanziarie private in ragione dell'iniziativa di partenariato pubblico privato proposta da CON.COP.AR. S.c.r.l. Cooperativa edilizia che realizzerà a proprie spese l'edificio **C** e gestirà l'intero complesso immobiliare, erogando servizi di Facility ed Energy Management meglio descritti al successivo capitolo 4. Nel complesso quindi il progetto verrà cofinanziato per circa il **19%**, da risorse private, in forza del protocollo di intesa sottoscritto tra il Comune di Imperia e il consorzio cooperativo CON.COP.AR. S.c.r.l., che si riporta in allegato all'istanza PINQuA.
- F. Tutte le attività previste nel progetto, da quelle destinate al sociale e di sostegno allo studio, a quelle sociali e sportive nonché la palestra dedicata ad attività intergenerazionali, e la ludoteca e il centro diurno per anziani, verranno gestite da associazioni del terzo settore e istituti scolastici, in forza dei protocolli di intesa che si riportano in allegato all'istanza PINQuA.
- G. Il progetto presentato è già stato elaborato facendo uso di tecnologie BIM, il programma utilizzato è REVIT.

Per quanto riguarda la gestione Il Comune di Imperia sta già sperimentando con A.R.T.E. Imperia, modelli e strumenti innovativi di gestione tesi all'inclusione sociale. Nella fattispecie il progetto proposto richiederà una gestione molto accurata del patrimonio tesa a verificare nel tempo che i residenti sfruttino al meglio le possibilità offerte dal vivere in un contesto attrezzato e ricco di infrastrutture per il risparmio energetico che vanno custodite e usate al meglio, anche grazie alle attività che CON.COP.AR. S.c.r.l. metterà in atto nella gestione del Facility ed Energy management di tutti gli stabili.

Infine, come già illustrato nel precedente capitolo 2.8, gli spazi sociali creati, sia al chiuso che all'aperto (palestra, sala da ballo, aule polifunzionali, aree espositive e di condivisione, ludoteca, circolo ricreativo e spazi all'aperto), sono pensati in un'ottica di benessere sociale attraverso l'attuazione di azioni rivolte al prendersi cura dell'altro e alla socializzazione che è sia creatrice di relazioni, sia generatrice di nuove opportunità sperimentabili. Tramite i protocolli sottoscritti con associazioni e istituti scolastici superiori (che si riportano in allegato all'istanza PINQuA), verranno implementati modelli innovativi di sostegno ed inclusione sociale, nonché percorsi progettuali rivolti agli anziani, ai *teenager* e ai bambini che coinvolgano di raccordo e come attori attivi, le famiglie e la fascia adolescenziale, attivando processi partecipativi intergenerazionali.

3. DATI METRICI ED ECONOMICI DELLA PROPOSTA

3.1. Specifiche tecniche del progetto

Gli interventi di riqualificazione oggetto della proposta progettuale, di seguito meglio descritti, riguardano principalmente:

- A) Edificio Ex SAIRO
- B) Nuovo edificio residenziale
- C) Nuovo edificio residenziale – cooperativa Edilizia
- D) Palestra
- E) Parcheggio
- F) Parco giochi/microturbine eoliche
- G) Pista ciclabile
- H) Pannelli fotovoltaici
- I) Collegamento Green Line
- J) Colonnine di ricarica
- K) Sistema di recupero delle acque meteoriche

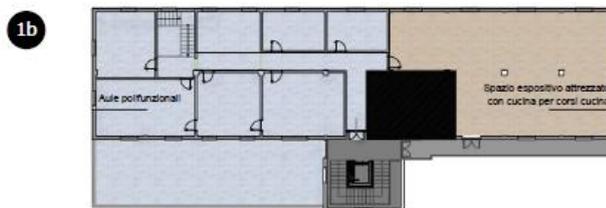
A) Edificio Ex SAIRO

Sottoposto a vincolo dalla Sovrintendenza, l'edificio dell'Ex SAIRO, indicato in planimetria con la lettera A, verrà in parte demolito (margine destro) e in parte recuperato, permettendo in questo modo la realizzazione di un edificio articolato in sei livelli per una superficie lorda di pavimento di **2.159 mq**, strutturato come segue:

- **Piano interrato:** esteso su una superficie lorda di pavimento di **565,00 mq**, il piano interrato dell'edificio Ex SAIRO, ospiterà associazioni per il tempo libero e lo sport che utilizzeranno gli spazi per attività sportive/ricreative intergenerazionali, come ad esempio corsi di ballo e ginnastiche dolci, con l'obiettivo combattere la solitudine degli anziani con nuovi processi di socializzazione incentrati sul recupero della corporeità (Vedi Protocollo di Intesa MY ASD allegato all'istanza PINQuA).
-
- PIANTA PIANO INTERRATO EX SAIRO - SLP 565 mq
da destinare preferibilmente ad attività ricreative sociali (attività ricreative/sportive inter-generazionali, come corsi di ballo - ginnastiche dolci)
- **Piano terra:** esteso su una superficie lorda di pavimento di **502 mq**, al piano terra saranno allestiti due distinti spazi attrezzati con accesso diretto al giardino esterno, destinati ad ospitare una ludoteca gestita da cooperative sociali e un circolo ricreativo/centro diurno per anziani con fragilità gestito dal servizio civile, con l'obiettivo di promuovere l'aggregazione ricreativa, incentivando nello specifico l'integrazione intergenerazionale (Vedi Protocolli di
-
- PIANTA PIANO TERRA EX SAIRO - SLP 502 mq
da destinare a ludoteca e a circolo ricreativo /centro diurno per anziani

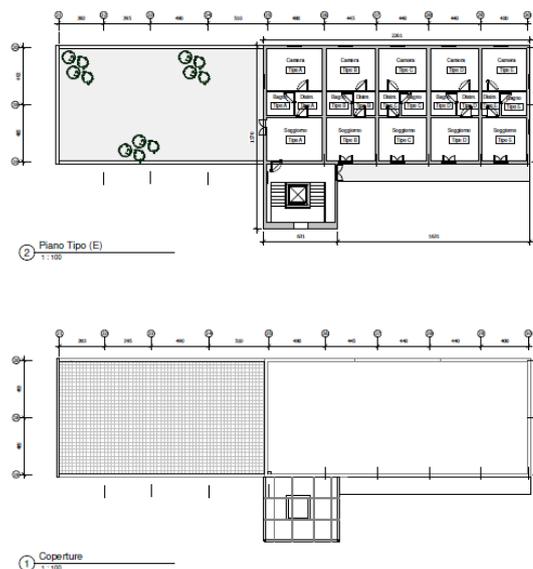
Intesa Campo delle Fragole e Centro Servizi per il Volontariato Ponente Ligure e Solidale ODV, allegati all'istanza PINQuA).

- **Primo piano:** esteso su una superficie lorda di pavimento di **407 mq**, al primo piano saranno realizzate aule polifunzionali gestite dai servizi sociali per attività di co-working, co-learning e alfabetizzazione digitale, nonché uno spazio espositivo attrezzato per laboratori intergenerazionali di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggio, utilizzato da associazioni in collaborazione con gli istituti scolastici superiori (le associazioni che si occupano di aiutare e sostenere alunni in difficoltà durante il loro percorso di studio, utilizzeranno le aule polifunzionali, prevalentemente durante le ore pomeridiane e doposcuola) - Vedi Protocolli di Istituto Scolastico Superiore "Ruffini" e Centro Servizi per il Volontariato Ponente Ligure e Solidale ODV, allegati all'istanza PINQuA.



PIANTA PRIMO PIANO EX SAIRO - SLP 407 mq
da destinare preferibilmente ad attività sociali, culturali e di sostegno (attività di sostegno scolastico per studenti di diversi gradi; co-working, co-learning; alfabetizzazione digitale; laboratori culturali intergenerazionali)

- **Secondo, terzo e quarto piano:** estesi su una superficie lorda complessiva di pavimento di **685 mq** distribuiti uniformemente (**228 mq** a piano), gli ultimi tre piani dell'edificio dell'Ex SAIRO ospiteranno n.12 residenze temporanee destinate anche a giovani studenti bisognosi, che intendano passare brevi periodi al fine di sostenere corsi o partecipare ad attività sportive a livello agonistico. Tali residenze saranno caratterizzate da una superficie media di **circa 40 mq**, e strutturare come segue: n.1 soggiorno, n.1 camera, n. 1 bagno e disimpegno.



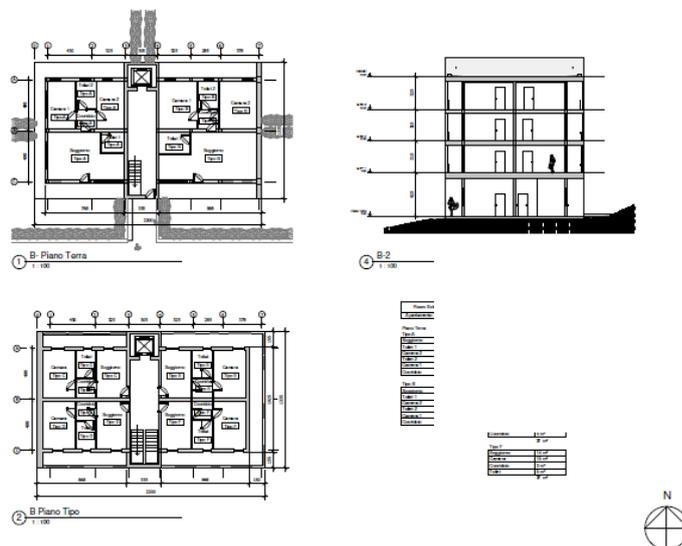
Gli interventi esposti in precedenza, relativi all'edificio dell'Ex SAIRO, in base all'art. 2 del D.Lgs. 395 del 16 settembre 2020, mireranno allo sviluppo di soluzioni durevoli per il miglioramento della coesione sociale e dell'arricchimento culturale, attraverso l'implementazione di modelli innovativi per la gestione di spazi comuni destinati alla collettività.

Per la riqualificazione dell'edificio dell'Ex SAIRO, si stima un costo complessivo dei soli lavori pari a € **2.425.402,05** escluse spese tecniche, oneri, sicurezza, imprevisti ed Iva.

B) Nuovo edificio residenziale

L'edificio residenziale di nuova realizzazione, indicato in planimetria con la lettera **B**, sarà articolato in quattro livelli fuori terra, per una superficie lorda di pavimento di **708 mq.**

L'edificio sarà interessato dallo sviluppo di 14 alloggi destinati ad accogliere le famiglie in stato di necessità.



Le caratteristiche degli alloggi, e la loro distribuzione all'interno dell'edificio sono le seguenti:

- N. 14 alloggi totali;
- Piano Terra: N. 1 alloggio tipo A e N. 1 alloggio tipo B, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **181 mq.**
- Piano Primo: N. 1 alloggio tipo C, N. 1 alloggio tipo D, N. 1 alloggio tipo E e N. 1 alloggio tipo F, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **176 mq.**
- Piano Secondo: N. 1 alloggio tipo C, N. 1 alloggio tipo D, N. 1 alloggio tipo E e N. 1 alloggio tipo F, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **176 mq.**
- Piano Terzo: N. 1 alloggio tipo C, N. 1 alloggio tipo D, N. 1 alloggio tipo E e N. 1 alloggio tipo F, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **176 mq.**

Room Schedule Edificio B	
Apartamento Tipo	Area

Piano Terra	
Tipo A	
Soggiorno	30 m ²
Toilet 1	4 m ²
Camera 2	12 m ²
Toilet 2	5 m ²
Camera 1	12 m ²
Corridoio	3 m ²
	67 m ²

Tipo B	
Soggiorno	38 m ²
Toilet 1	6 m ²
Camera 2	17 m ²
Toilet 2	5 m ²
Camera 1	17 m ²
Corridoio	3 m ²
	87 m ²

Room Schedule Edificio B	
Apartamento Tipo	Area

Level 2	
Tipo C	
Soggiorno	14 m ²
Corridoio	4 m ²
Toilet	5 m ²
Camera	15 m ²
	37 m ²

Tipo D	
Soggiorno	14 m ²
Toilet	5 m ²
Camera	15 m ²
Corridoio	4 m ²
	37 m ²

Tipo E	
Soggiorno	14 m ²
Toilet	5 m ²
Camera	15 m ²
Corridoio	4 m ²
	37 m ²

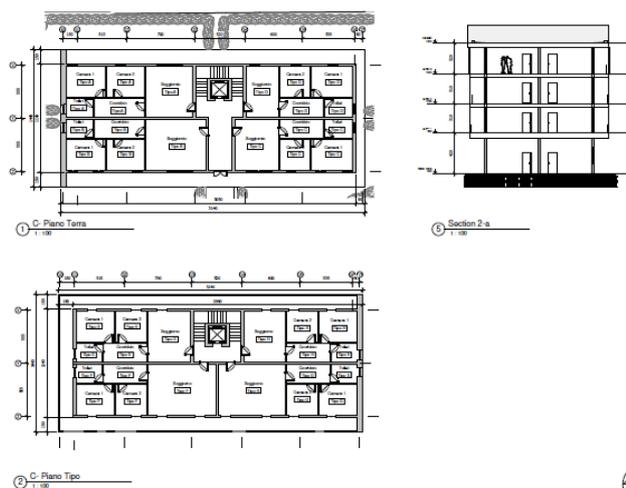
Tipo F	
Soggiorno	14 m ²
Camera	15 m ²
Corridoio	3 m ²
Toilet	5 m ²
	37 m ²

Questo intervento, in base all'art. 2 del D.Lgs. 395 del 16 settembre 2020, permetterà di soddisfare il fabbisogno abitativo attraverso l'incremento e la diversificazione dell'offerta del patrimonio destinato all'edilizia residenziale pubblica.



Per la realizzazione dell'edificio **B** si stima un costo complessivo pari a € **2.251.507,16** escluse spese tecniche, oneri, sicurezza, imprevisti ed Iva.

C) Nuovo edificio residenziale – Cooperativa Edilizia



L'edificio residenziale di nuova realizzazione, indicato in planimetria con la lettera **C**, sarà articolato in quattro livelli, per una superficie lorda di pavimento di **1.235 mq.**

L'edificio sarà interessato dallo sviluppo di 16 alloggi realizzato dalla Consorzio cooperativo CON.COP.AR. S.c.r.l., in forza del protocollo di intesa che si riporta in allegato all'istanza PINQuA.

Questo intervento, in conformità all'art. 8 del D.Lgs. 395 del 16 settembre 2020, sarà realizzato tramite l'attivazione di risorse finanziarie private.



Le caratteristiche degli alloggi, e la loro distribuzione all'interno dell'edificio sono le seguenti:

- N. 16 alloggi totali;
- Piano Terra: N. 1 alloggio tipo A, N. 1 alloggio tipo B, N. 1 alloggio tipo C, e N. 1 alloggio tipo D, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **308 mq.**
- Piano Primo: N. 1 alloggio tipo E, N. 1 alloggio tipo F, N. 1 alloggio tipo G, e N. 1 alloggio tipo H, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **309 mq.**
- Piano Secondo: N. 1 alloggio tipo E, N. 1 alloggio tipo F, N. 1 alloggio tipo G, e N. 1 alloggio tipo H, per una superficie lorda di pavimenti complessiva di **309 mq.**

S.U. Edificio C		S.U. Edificio C	
Apartamento Tipo	Area	Apartamento Tipo	Area
Piano Terra			
Tipo A			
Camera 2	12 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Disimp.	10 m ²		
Bagno	5 m ²		
Soggiorno	26 m ²		
	67 m ²		
Tipo B			
Soggiorno	33 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Camera 2	12 m ²		
Bagno	5 m ²		
Disimp.	10 m ²		
	74 m ²		
Tipo C			
Camera 2	10 m ²		
Camera 1	14 m ²		
Disimp.	9 m ²		
Bagno	6 m ²		
Soggiorno	24 m ²		
	62 m ²		
Tipo D			
Soggiorno	18 m ²		
Camera 1	14 m ²		
Camera 2	10 m ²		
Bagno	6 m ²		
Disimp.	9 m ²		
	56 m ²		
Piano Primo			
Tipo E			
Soggiorno	23 m ²		
Camera 2	11 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Bagno	5 m ²		
Disimp.	9 m ²		
	60 m ²		
Tipo F			
Soggiorno	37 m ²		
Bagno	5 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Camera 2	11 m ²		
Disimp.	9 m ²		
	74 m ²		
Tipo G			
Soggiorno	36 m ²		
Disimp.	9 m ²		
Camera 2	11 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Bagno	5 m ²		
	73 m ²		
Tipo H			
Soggiorno	23 m ²		
Camera 2	11 m ²		
Camera 1	13 m ²		
Bagno	5 m ²		
Disimp.	9 m ²		
	60 m ²		

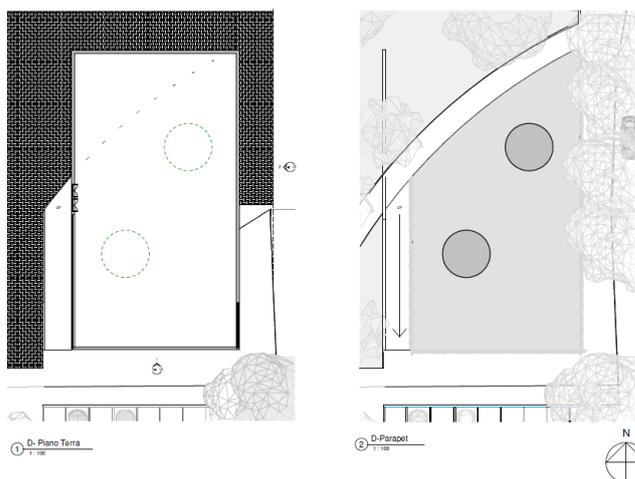
Il costo stimato per la realizzazione dell'edificio C, ammonta ad € **2.812.417,63** escluse spese tecniche, oneri, sicurezza, imprevisti ed Iva, finanziato integralmente con risorse economiche apportate dal soggetto privato.

D) Palestra

La palestra, indicata in planimetria con la lettera **D**, verrà sviluppata in un unico livello, per una superficie lorda di pavimento di **558 mq.**

L'edificio D, collocato al margine nord-est del lotto, prenderà il posto dei vecchi magazzini demaniali.

L'edificio verrà realizzato utilizzando un pavimento caratterizzato da mattonelle che sfruttano l'energia cinetica prodotta dai frequentatori. Attraverso, quindi, la tecnologia di cristalli piezoelettrici, sarà possibile immagazzinare ed utilizzare l'energia prodotta.



La gestione della palestra, verrà concessa ad associazioni, tra le quali MY ASD ha già manifestato interesse per lo sviluppo di progetti sociali (Vedi Protocollo di Intesa MY ASD allegato all'istanza PINQuA).



Questo intervento, in base all'art. 8 del D.Lgs. 395 del 16 settembre 2020, sarà capace di coinvolgere altri soggetti e attrarre risorse finanziarie private, anche nell'ambito di associazioni del terzo settore.

Tramite lo sviluppo degli interventi, in precedenza analizzati, si intende perseguire i seguenti *obiettivi specifici*:

- Riqualificazione del patrimonio destinato all'edilizia residenziale sociale, attraverso l'incremento e la diversificazione dell'offerta abitativa;
- Sviluppo di modelli di coesione sociale, arricchimento culturale e attività intergenerazionali volte al miglioramento della qualità dell'abitare basata sull'inclusione e sul welfare urbano;
- Miglioramento dell'accessibilità e della sicurezza dei luoghi urbani attraverso l'erogazione di servizi incentrati in un'ottica di sviluppo consapevole e sostenibile.

Ai fini dell'analisi della Proposta in oggetto, risulta necessario individuare il *target* di riferimento. I destinatari del progetto di riqualificazione dell'area dell'Ex SAIRO, sono riconducibili a diverse categorie di persone che vivono nel territorio, così di seguito suddivise:

- Destinatari diretti: soggetti più fragili che economicamente riversano in una situazione di necessità (giovani coppie, giovani studenti e sportivi, anziani, divorziati/separati, piccoli nuclei familiari, ecc...);
- Destinatari indiretti: i servizi territoriali che si occupano dell'erogazione di diverse tipologie di servizi (Servizi sociali territoriali, Associazioni sportive, operatori privati, ecc..).



3.2. Le quantità e gli indici

I dati di progetto sono i seguenti:

SF - superficie Fondiaria, calcolata comprendendo sia gli edifici di proprietà del comune che quelli del privato e le loro pertinenze, sia le aree demaniali come sopra descritto con l'allegato catastale, è di circa **7.973,00 mq.**

SLP - STATO DI FATTO

Ex SAIRO

Piano semi-Interrato (depositi con permanenza di persone)	1.136,48 mq
Piano Terra	2.193,81 mq
Piano primo	1.055,05 mq
Piano secondo	278,52 mq
Piano terzo	261,35 mq
Piano quarto	227,93 mq
Spazi accessori	112,93 mq
Totale SLP	5.265,45 mq
Deposito demaniale SLP	203,75 mq
Totale SLP stato di Fatto	5.469,20 mq

SLP - STATO DI PROGETTO

EDIFICIO A (EX SAIRO)

Piano seminterrato – Associazioni – scuola di ballo	565,00 mq
Piano terra – Ludoteca - circolo ricreativo/centro diurno per anziani	502,00 mq
Piano primo – Co-learning e Laboratori	407,00 mq
Piano terzo, quarto, quinto residenza temporanea	685,00 mq

EDIFICIO B

Piano terra, primo, secondo, terzo	708,00 mq
------------------------------------	-----------

Edificio C

Piano terra, primo, secondo, terzo	1.235,00 mq
------------------------------------	-------------

Edificio D

Piano Terra	558,00 mq
-------------	-----------



Totale SLP di Progetto	4.660,00 mq
Verde privato in progetto	1.008,00 mq
Verde pubblico attrezzato in progetto	2.353,00 mq
Bordure verso strade Sup. filtrante	755,00 mq
Percorsi pedonali in ghiaietto	928,00 mq
Pista ciclabile	814,00 mq
Parcheggi pubblici a raso	1.065,00 mq
Parcheggio interrato sotto a edifici residenziali	1.000,00 mq
SC – superficie coperta circa 1.583,00 mq	20% SF
S-filtrante verde progetto e bordure 4.116,00 mq	52% SF
Sup. percorsi pedonali in ghiaietto 928,00 mq	12% SF
Sup. Parcheggi a raso non percolanti 1.190,00 mq	15% SF



3.3. Quadro economico

Il costo complessivo del progetto ammonta a € **18.515.561,85** Iva inclusa, finanziato per il 19,12% da risorse finanziarie private (Vedi Protocollo di intesa con Consorzio cooperativo CON.COP.AR. S.c.r.l.), e per l'80,88% dal finanziamento ministeriale per cui si concorre, come meglio dettagliato nella tabella sottostante.

	Risorse Finanziarie	% Co-finanziamento
CON.COP.AR. S.c.r.l.	3.540.003,13	19,12%
Realizzazione Edificio C	3.540.003,13	19,12%
Finanziamento PINQuA	14.975.558,72	80,88%
Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	10.390.422,52	56,12%
Realizzazione Edificio D	894.501,87	4,83%
Sistemazione lotto - E, F, G	3.690.634,33	19,93%
TOTALE	18.515.561,85	100,00%

Si riporta di seguito la pianificazione economica dell'intervento secondo il quadro tecnico economico di Progetto suddiviso per interventi.



QUADRO ECONOMICO

Lavori e Forniture

Riferimento modello PINQuA	Intervento	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private (1)	Totale
F.1.1.	Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	Demolizione porzione di fabbricato Ex Sairo, margine destro, per successivo approntamento dei lavori (2)	417.892,50		417.892,50
		Realizzazione nuovo edificio residenziale (3)	1.851.507,16		1.851.507,16
	Realizzazione Edificio C	Ristrutturazione e rifunzionalizzazione edificio Ex Sairo (4)	2.425.402,05		2.425.402,05
		Fornitura di arredi per spazi ad uso sociale (1° piano edificio A) (5)	75.000,00		75.000,00
	Realizzazione Edificio D	Realizzazione parcheggio interrato (6)	1.353.000,00		1.353.000,00
		Realizzazione nuovo edificio residenziale, a carico di un soggetto attuatore privato (7)		2.812.417,63	2.812.417,63
	Sistemazione lotto - E, F, G	Realizzazione palestra (8)	649.507,60		649.507,60
		Sistemazione del terreno e delle aree verdi (9)	235.000,00		235.000,00
		Sistemazione delle aree e dei parcheggi al piano attualmente presenti (10)	400.000,00		400.000,00
		Sistemazione generale del lotto (sistemazione del lotto, posa in opera parco giochi inclusivo e accessibile, posa in opera n. 4 colonnine di ricarica per auto, arredo urbano, installazione pannelli fotovoltaici, installazione micro eoliche, installazione impianto di sicurezza e videosorveglianza, installazione sistema di recupero acque meteoritiche con contenitore di raccolta) (11)	1.594.810,00		1.594.810,00
		Realizzazione tratto di collegamento ciclo-pedonale alla Green Line (12)	450.000,00		450.000,00
		Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.1.		9.452.119,31	2.812.417,63
F.1.2.	Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	Oneri per la sicurezza (13)	183.684,05		183.684,05
		Realizzazione Edificio C		87.578,68	87.578,68
	Realizzazione Edificio D	19.485,23		19.485,23	
	Sistemazione lotto - E, F, G	80.394,30		80.394,30	
	Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.2.		283.563,58	87.578,68	371.142,26
F.1.3.	Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	Imprevisti (14)	612.280,17		612.280,17
		Realizzazione Edificio C		-	-
	Realizzazione Edificio D	64.950,76		64.950,76	
	Sistemazione lotto - E, F, G	267.981,00		267.981,00	
Sub-Totale Lavori e Forniture F.1.3.		945.211,93	-	945.211,93	
Totale Lavori e Forniture			10.680.894,82	2.899.996,31	13.580.891,14

Acquisti ed Espropri

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Totale
F.2.1.	Esproprio area proprietà privata (15)	1.580.000,00	-	1.580.000,00
Totale Acquisti ed Espropri		1.580.000,00	-	1.580.000,00

Spese Tecniche

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Totale
F.3.2.	Progettazione Definitiva ed Esecutiva (16)	472.605,97	109.329,86	581.935,83
F.3.1.	Consulenze tecniche specialistiche per predisposizione studio di fattibilità (17)	47.260,60	14.499,98	61.760,58
F.3.3.	Accantonamento fondo incentivi ex art. 113 D. Lgs.50/2016 (18)	94.521,19		94.521,19
	Spese di verifica progetto ex art. 26, co. 5 (19)	47.260,60	13.065,00	60.325,60
F.3.4.	Spese per procedure di gara (20)	25.000,00	8.070,00	33.070,00
	Coordinamento sicurezza (21)	94.521,19	28.999,96	123.521,16
F.3.5.	Direzione lavori (22)	236.302,98	72.499,91	308.802,89
F.3.6.	Collaudi (23)	141.781,79	43.499,94	185.281,73
Totale Spese Tecniche		1.159.254,32	289.964,66	1.449.218,98

IVA

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Totale
F.1.4.	IVA su lavori e forniture (24)	973.568,29	289.999,63	1.263.567,92
F.2.2.	IVA su acquisti ed espropri (25)	347.600,00		347.600,00
F.3.7.	IVA su spese tecniche (26)	234.241,29	60.042,52	294.283,81
Totale IVA		1.555.409,58	350.042,16	1.905.451,73

Totale interventi

Riferimento modello PINQuA	Descrizione	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private	Totale
F.1.	Totale Lavori e Forniture	10.680.894,82	2.899.996,31	13.580.891,14
F.2.	Acquisti ed Espropri	1.580.000,00	-	1.580.000,00
F.3.	Totale Spese Tecniche	1.159.254,32	289.964,66	1.449.218,98
F.1.4.	IVA su Lavori e Forniture	973.568,29	289.999,63	1.263.567,92
F.2.2.	IVA su Acquisti ed Espropri	347.600,00	-	347.600,00
F.3.7.	IVA su Spese Tecniche	234.241,29	60.042,52	294.283,81
Totale		14.975.558,72	3.540.003,13	18.515.561,85



- (1) Valori determinati sulla base del protocollo di intesa stipulato con Con.Cop.ar srl
- (2) Si considera il costo medio di 18,00 €/mc per i lavori di demolizione parziale del fabbricato di 23.212mc e smaltimento
- (3) Si considera un costo medio di circa 1.500,00 €/mq per la realizzazione degli alloggi dell'edificio B
- (4) Si considera un costo medio di circa 1.300,00 €/mq per la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'edificio A
- (5) Si considera il costo complessivo di € 75.000 per la fornitura di arredi per laboratori culturali, spazi attrezzati e aule presenti al primo piano dell'edificio A
- (6) Si considera un costo medio di circa 820,00 €/mq per la realizzazione del parcheggio interrato, contenente n. 60 posti auto
- (7) Si considera un costo medio di circa 1.500,00 €/mq per la realizzazione, da parte del soggetto privato, di un edificio residenziale da destinarsi a social housing, sulla base del protocollo di intesa stipulato
- (8) Si considera il costo di circa 1.300,00 €/mq per la realizzazione dell'edificio D
- (9) Si considera un costo medio di 56,00 €/mq per la sistemazione delle aree verdi presenti nel lotto per circa 3.361 mq
- (10) Si considera un costo medio di circa 400,00 €/mq per la sistemazione dei parcheggi al piano attualmente presenti nel lotto
- (11) Si considera il costo di € 1.216.010,00 per la sistemazione generale del lotto, il costo di € 200.000,00 per l'arredo urbano, il costo di € 304.800,00 per l'installazione di un impianto fotovoltaico di potenza pari a 196 kWp, il costo di € 49.000,00 per l'installazione di un impianto con n. 5 turbine micro eoliche, il costo di € 50.000,00 per l'installazione di un impianto di sicurezza e videosorveglianza e il costo di € 35.000,00 per l'implementazione nel lotto di un sistema di recupero acque meteoritiche con contenitore di raccolta
- (12) Si considera un costo medio di circa 553,00 €/ml per la realizzazione del tratto di collegamento ciclo-pedonale alla Green Line in fase di realizzazione
- (13) Si considera un'incidenza pari al 3% sul costo dei lavori
- (14) Si considera un'incidenza pari al 10% sul costo dei lavori
- (15) Valore desunto dalla perizia estimativa allegata all'istanza PINQuA
- (16) Si considera un'incidenza pari al 5% del costo dei lavori
- (17) Si considera un'incidenza pari al 0,50% del costo dei lavori
- (18) Si considera un'incidenza pari al 1% del costo dei lavori
- (19) Si considera un'incidenza pari al 0,50% del costo dei lavori
- (20) Si considera un importo complessivo di € 25.000,00 per il compenso della commissione giudicatrice e per le spese di gara e pubblicazione G.U.R.I.
- (21) Si considera un'incidenza pari al 1,00% del costo dei lavori
- (22) Si considera un'incidenza pari al 2,50% del costo dei lavori
- (23) Si considera un'incidenza pari al 1,50% del costo dei lavori per attività di rilievi, sondaggi, analisi, prove acustiche, diagnosi e certificazioni energetiche, prove di collaudo, collaudo statico/impianti/tecnico-amministrativi, tabelle millesimali di riscaldamento
- (24) Si considera l'aliquota Iva pari al 10% sui lavori e forniture
- (25) Si considera l'aliquota Iva pari al 22% sul valore dell'esproprio come risultante dalla perizia estimativa allegata all'istanza PINQuA
- (26) Si considera un'incidenza pari al 22% sulle spese tecniche al netto dell'accantonamento al fondo incentivi

3.4. Dettaglio Interventi

Il Progetto si compone di n.4 interventi, suddivisi nella tabella sottostante in base al relativo costo complessivo.

Intervento	Finanziamento PINQuA	Risorse Finanziarie Private
Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	10.390.422,52	
Realizzazione Edificio C		3.540.003,13
Realizzazione Edificio D	894.501,87	
Sistemazione lotto - E, F, G	3.690.634,33	
TOTALE	14.975.558,72	3.540.003,13

Nella tabella sottostante si riporta il dettaglio di ognuno dei quattro interventi.



Dettaglio Intervento - Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B

Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B

Demolizione porzione di fabbricato Ex Sairo, margine destro, per successivo approntamento dei lavori

Riqualificazione Edificio A

Sgombero e pulizia

Consolidamento Strutture in c.a.

murature e tavolati

Vespai, sottofondi e pavimenti

Opere in pietra

Rivestimenti e zoccolini

Intonaci e tinteggiature

coibentazione

Impermeabilizzazioni e coperture

Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie

Serramenti in legno

Impianto di riscaldamento e condizionamento

impianto idrosanitario e sollevamento acque

impianto elettrico

Impianto ascensori

Consolidamento ciminiera

Fornitura di arredi per spazi ad uso sociale (1° piano)

Realizzazione edificio B

Scavi e movimenti terra

Fondazioni

Strutture in c.a. più trammento a vista

murature e tavolati

Vespai, sottofondi e pavimenti

Opere in pietra

Rivestimenti e zoccolini

Intonaci e tinteggiature

coibentazione

Impermeabilizzazioni e coperture

Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie

Serramenti in legno

Impianto di riscaldamento e condizionamento

impianto idrosanitario e sollevamento acque

impianto elettrico

Impianto ascensori

Realizzazione parcheggio interrato

Scavi e reinterri

Palificazioni diaframmi e paratie

calcestruzzi, ferri e giunti

Drenaggi, vespai, sottofondi e massetti

solai

murature e tavolati

pavimenti e rivestimenti

impermeabilizzazioni e isolamenti

opere in ferro

serramenti e vetri

verniciature



impianti elettrici
impianto antincendio
opere stradali
sicurezza

Dettaglio Intervento - Realizzazione Edificio C

Realizzazione Edificio C

Scavi e movimenti terra
Fondazioni
Strutture in c.a. più trattamento a vista
murature e tavolati
Vespai, sottofondi e pavimenti
Opere in pietra
Rivestimenti e zoccolini
Intonaci e tinteggiature
coibentazione
Impermeabilizzazioni e coperture
Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie
Serramenti in legno
Impianto di riscaldamento e condizionamento
impianto idrosanitario e sollevamento acque
impianto elettrico
Impianto ascensori

Dettaglio Intervento - Realizzazione Edificio D

Realizzazione Edificio D

Scavi e movimenti terra
Fondazioni
Strutture in c.a. più trattamento a vista
murature e tavolati
Vespai, sottofondi e pavimenti
Opere in pietra
Rivestimenti e zoccolini
Intonaci e tinteggiature
coibentazione
Impermeabilizzazioni e coperture
Opere e serramenti in ferro e alluminio e lattonerie
Serramenti in metallo
Impianto di riscaldamento e condizionamento
impianto idrosanitario e sollevamento acque
impianto elettrico
tetto giardino

Dettaglio Intervento - Sistemazione lotto - E, F, G

Sistemazione lotto - E, F, G

Scavi e movimenti terra per livellamento mq 4,392
Opere di bonifica del terreno
Strade di accesso e attraversamento
Sistemazione del terreno a verde e parco
Illuminazione generale del lotto



Arredo urbano

Sistemazione aree a parcheggio al piano

Sistema raccolta acqua meteoritica

Impianto di videosorveglianza

Fotovoltaico e accumulo energie rinnovabili - impianto da 196 kWp

Pista ciclabile e i collegamenti che migliorano l'accessibilità e arredo urbano nelle zone limitrofe e attigue all'area di intervento e segnaletica a terra

installazione turbine micro eolico



3.5. Cronoprogramma

Le tempistiche previste per la realizzazione degli interventi risultano allineate con i tempi medi di riferimento previsti dal sistema VISTO per progetti aventi caratteristiche simili.

Di seguito si riporta la programmazione temporale delle varie fasi previste secondo il cronoprogramma di progetto suddiviso per interventi. Nel complesso le tempistiche previste per le varie fasi del Progetto, dalla sottoscrizione della Convenzione alla piena funzionalità delle opere realizzate, ammontano a complessivi **4 anni e 2 mesi**.

Intervento	Anno	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	Predisposizione di progettazione definitiva e presentazione documentazione Fase 2	■	■	■	■	■	■	■
	Verifica Alta Commissione e rilascio nulla osta al finanziamento		■	■	■	■	■	■
	Ammissione definitiva a finanziamento			■	■	■	■	■
	Sottoscrizione Convenzione e avvio progetto			■	■	■	■	■
Riqualificazione Edificio A e Realizzazione Edificio B	Esproprio del lotto Ex Sairo			■	■	■	■	■
	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo			■	■	■	■	■
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)			■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori			■	■	■	■	■
Collaudo e agibilità						■	■	
Realizzazione Edificio C	Procedura di gara per PPP e assegnazione dell'area			■	■	■	■	■
	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo e rilascio P.D.C.			■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori			■	■	■	■	■
Collaudo e agibilità						■	■	
Realizzazione Edificio D	Sviluppo progetto esecutivo			■	■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo			■	■	■	■	■
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)			■	■	■	■	■
	Esecuzione lavori			■	■	■	■	■
Collaudo e agibilità						■	■	
Sistemazione lotto - E, F, G	Sviluppo progetto esecutivo				■	■	■	■
	Approvazione progetto esecutivo				■	■	■	■
	Procedura di scelta del contraente (gara e affidamento)				■	■	■	■
	Esecuzione lavori				■	■	■	■
Collaudo e agibilità							■	■



3.6. Cronoprogramma Finanziario

Sulla base del cronoprogramma dei lavori di cui al precedente capitolo, di seguito si riporta il cronoprogramma finanziario riportante il dettaglio del fabbisogno finanziario annuo per l'intera durata del progetto, nonché l'erogazione annua dei finanziamenti PINQuA attesi sulla base di quanto disposto all'art. 11, comma 8 del Decreto Interministeriale n.395 del 16.09.2020.

Si precisa che, al fine di soddisfare il fabbisogno finanziario annuo necessario per la realizzazione del progetto, al netto delle risorse finanziarie messe a disposizione dal con Consorzio cooperativo CON.COP.AR. S.c.r.l., il Comune anticiperà le risorse PINQuA tramite l'accensione di nuovo indebitamento Cassa depositi e prestiti o tramite la strutturazione di operazioni di Leasing in Costruendo ai sensi dell'Art. 187 del D.Lgs. 50/2016.

CRONOPROGRAMMA FINANZIARIO

Intervento	Anno	Importo da finanziare	Erogazione del finanziamento
Totale interventi 2021	2021	172.973,78	
Predisposizione di progettazione definitiva (% di completamento 50)		172.973,78	748.777,94
Totale interventi 2022	2022	2.100.573,78	
Predisposizione di progettazione definitiva (% di completamento 100)		172.973,78	1.123.166,90
Esproprio del lotto Ex Sairo (% di completamento 100)		1.927.600,00	
Totale interventi 2023	2023	298.119,37	
Predisposizione di progettazione esecutiva (Comune) (% di completamento 71)		164.736,94	1.123.166,90
Predisposizione di progettazione esecutiva (privato) (% di completamento 100)		133.382,43	
Totale interventi 2024	2024	4.155.157,66	
Predisposizione di progettazione esecutiva (Comune) (% di completamento 100)		65.894,77	1.497.555,87
Riqualificazione edificio A e realizzazione edificio B (% di completamento 34)		2.789.424,69	
Realizzazione edificio C (% di completamento 30)		1.036.797,60	
Realizzazione edificio D (% di completamento 31)		263.040,59	
Totale interventi 2025	2025	1.694.080,67	
Riqualificazione edificio A e realizzazione edificio B (% di completamento 76)		3.347.309,63	1.497.555,87
Realizzazione edificio C (% di completamento 83)		1.777.367,32	
Realizzazione edificio D (% di completamento 100)		591.841,32	
Sistemazione lotto - E, F, G (% di completamento 31)		1.102.239,35	
Totale interventi 2026	2026	4.920.939,11	
Riqualificazione edificio A e realizzazione edificio B (% di completamento 100)		1.952.597,29	1.497.555,87
Realizzazione edificio C (% di completamento 100)		592.455,77	
Sistemazione lotto - E, F, G (% di completamento 98)		2.375.886,05	
Totale interventi 2027	2027	49.040,52	
Sistemazione lotto - E, F, G (% di completamento 100)		49.040,52	1.497.555,87
	2028		1.497.555,87
	2029		1.497.555,87
	2030		748.777,94
	2031		748.777,94
	2032		748.777,94
	2033		748.777,94
Totale		18.515.561,85	
Totale finanziamento PINQuA		14.975.558,72	14.975.558,72
Totale risorse finanziarie private		3.540.003,13	



4. GESTIONE NEL TEMPO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare, una volta recuperato e riqualificato qualora fosse semplicemente abitato in assenza di politiche di accompagnamento all'abitare e di presenza di iniziative che ne mantengano la vitalità, non risponderebbe ai bisogni della collettività, nonché vedrebbe concretizzarsi il rischio di ritornare nel breve periodo alle condizioni di degrado attuali, sia per quanto riguarda l'aspetto sociale, sia in ambito strutturale. Per questo motivo sono in programma diverse tipologie di azioni finalizzate a prevenire tali possibili scenari.

Gli alloggi ottenuti a seguito degli interventi di riqualificazione dell'area dell'Ex SAIRO, e in particolare relativi all'edificio **B**, saranno posti in locazione permanente ultra-venticinquennale secondo le disposizioni e le prerogative del patrimonio dell'Edilizia Residenziale Sociale, quindi a canoni di mercato calmierati, ed assegnati secondo graduatorie che tengano conto delle particolari condizioni del contesto.

La garanzia della permanenza nel tempo della destinazione alla locazione deriva dall'obiettivo di miglioramento generale della qualità dell'abitare.

4.1. Gestione abitativa e manutentiva

Ai fini della corretta gestione nel tempo del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Sociale, sviluppato a seguito degli interventi precedentemente descritti, verranno messi in atto i seguenti modelli innovativi di gestione:

4.1.1 Facility ed Energy Management

I servizi di Facility ed Energy Management erogati dal Consorzio cooperativo CON.COP.AR. S.c.r.l. sfrutteranno la progettualità sviluppata in **BIM**, massimizzando in questo modo l'efficienza, la reattività e la flessibilità di gestione. La metodologia BIM permette infatti di migliorare la qualità dei servizi erogati, per effetto delle sinergie derivanti dal più efficiente sistema di organizzazione dei dati, e la riduzione dei costi, legata soprattutto alla facilità con la quale è possibile simulare scenari diversi e di conseguenza effettuare scelte coerenti con le finalità del progetto.

Verranno inoltre messe in atto attività di sensibilizzazione, degli inquilini e dei fruitori degli spazi, verso un uso sostenibile delle risorse energetiche, come meglio di seguito descritto.

4.1.2 Comunità Energetiche

Nell'ambito della gestione degli immobili, verranno applicati modelli altamente innovativi di gestione. Il progetto prevede infatti, lo sviluppo di Comunità Energetiche Rinnovabili (C.E.R.) di cui alla Direttiva UE sulle energie rinnovabili (Dir. UE 2018/2001), attraverso la coalizione degli utenti presenti nei diversi lotti che collaborano con l'obiettivo di produrre energia da fonti rinnovabili, nonché di consumare e gestire l'energia attraverso i sistemi energetici installati.

I principi su cui si fondano le Comunità Energetiche Rinnovabili sono il decentramento e la localizzazione della produzione energetica, oltre che il coinvolgimento degli utenti, in un'ottica di autoconsumo e collaborazione, consentendo l'autoconsumo collettivo in loco dell'energia prodotta, per far fronte ai fabbisogni energetici.



Sebbene non sia ammessa la partecipazione di soggetti come aziende del settore energetico, quali fornitori e ESCO, per la garanzia del carattere no profit delle C.E., tali soggetti possono prestare servizi accessori e di infrastruttura, come per esempio facility ed energy management, per i quali si prevede di pubblicare una manifestazione di interesse.

L'attuazione del Decreto Milleproroghe (convertito nella legge n. 8/2020 il 29 febbraio 2020), con l'anticipazione per i progetti fino a 200 kW, rende possibile la sperimentazione e la realizzazione della C.E. dell'Ex SAIRO.

Il Decreto Milleproroghe consente agli impianti di essere di proprietà di soggetti terzi, come il Comune, con la limitazione di potenza complessiva, nel caso di impianti alimentati da fonti rinnovabili, non superiore a 200 kW.

Inoltre il Decreto permette anche l'utilizzo delle reti di distribuzione già esistenti e l'utilizzo di forme di autoconsumo virtuale (anche denominato "commerciale" o su "perimetro esteso"), permettendo dunque lo scambio di energia tra unità di generazione e di consumo.

Gli obiettivi principali che il progetto, nell'ambito dell'Ex SAIRO, intende perseguire anche attraverso lo sviluppo e il ricorso alle Comunità Energetiche Rinnovabili, sono i seguenti:

- **Abitare sostenibile:** Vivere gli spazi in maniera responsabile, utilizzando e gestendo le risorse a disposizione in modo intelligente, attraverso l'uso di materiali ecologici e soluzioni ad alta efficienza energetica, nel rispetto della salute e dell'ambiente. "Abitare sostenibile" significa innanzitutto costruire o ristrutturare edifici con la massima efficienza energetica, riducendo al minimo i fabbisogni energetici e permettendo di raggiungere un elevato livello di comfort senza consumi eccessivi. Ma il tema della sostenibilità non riguarda solo l'energia. "Abitare sostenibile" significa anche scegliere uno stile di vita che ottimizzi le risorse disponibili attraverso la loro condivisione, in modo da ridurre l'impatto ecologico e aumentare la socialità;
- **Autoconsumo:** La possibilità di consumare in loco l'energia elettrica prodotta da un impianto di generazione locale per far fronte ai propri fabbisogni energetici. Produrre, immagazzinare e consumare energia elettrica nello stesso sito prodotta da un impianto di generazione locale permette al prosumer di contribuire attivamente alla transizione energetica e allo sviluppo sostenibile del Paese, favorendo l'efficienza energetica e promuovendo lo sviluppo delle fonti rinnovabili. Oggi l'autoconsumo può essere attuato non solo in forma individuale ma anche in forma collettiva all'interno di condomini o comunità energetiche locali;
- **Economia collaborativa:** Un modello economico improntato alla condivisione di beni e servizi, con l'obiettivo di ridurre il loro spreco e sotto utilizzo. I vantaggi non sono solo economici ma anche sociali, culturali e ambientali. Anche in una comunità energetica si possono applicare i principi della sharing economy e questo può favorire la nascita di scambi di energia, di beni e di servizi tra i membri della comunità;
- **Risparmio Energetico:** All'interno di una comunità energetica, il risparmio può essere conseguito sia mediante interventi di efficientamento, che riducono il quantitativo di energia consumata, limitando la richiesta contemporanea di energia da diversi utenti, in modo da non sovraccaricare la rete di distribuzione creando dei picchi di potenza. Ciò crea la necessità di



procedere insieme all'ottimizzazione delle risorse necessarie sia per i consumi complessivi, sia per la produzione, creando così le condizioni per promuovere l'installazione di sistemi di produzione e consumo di energia da fonti rinnovabili prodotta localmente.

4.1.3 Portierato sociale e Funzioni di servizio alla persona

Il Comune di Imperia, in collaborazioni con le associazioni di volontariato locale, promuoverà azioni di accompagnamento all'abitare, mediante lo svolgimento di attività sociali nelle aree preposte all'interno degli edifici, finalizzate ad indirizzare le dinamiche sociali ed individuali dei fruitori del complesso immobiliare, ma anche al fine di fornire supporto agli eventuali utenti svantaggiati, nonché a prevenire fenomeni di emarginazione che potrebbero sfociare in situazioni di degrado.

Gli interventi oggetto di proposta vengono indirizzati alla soddisfazione di bisogni abitativi, ma anche sociali. Tra le finalità del progetto, infatti, emergono l'arricchimento della funzione residenziale, l'incremento della qualità dell'abitare e della coesione sociale.

Si prevede quindi di designare circa il **36%** degli spazi disponibili nei tre edifici, a funzioni di servizio alla persona, come meglio descritto al precedente capitolo 2.8.

Nello specifico, a fronte di un'analisi dei bisogni e dei soggetti più fragili, i servizi che si intende mettere a disposizione della collettività sono i seguenti:

- **Corsi di ballo:** il piano interrato dell'edificio dell'Ex SAIRO verrà destinato ad ospitare attività ricreative come corsi di ballo per anziani, attività finalizzate alla coesione sociale e al miglioramento della vita. Attraverso l'implementazione di questi corsi infatti, sarà possibile combattere la solitudine degli anziani con nuovi processi di socializzazione incentrati sul recupero della corporeità;
- **Corsi di cucina, scrittura, fotografia e cortometraggi:** con l'obiettivo di incrementare la coesione sociale e l'integrazione intergenerazionale, al primo piano dell'Edificio dell'Ex SAIRO, saranno messe a disposizione aree per effettuare corsi di cucina, in accordo con istituti superiori, nei quali le signore anziane potranno insegnare a cucinare i piatti della tradizione, raccontando aneddoti, trasformazioni e sapori antichi. Inoltre sempre al primo piano, verranno messe a disposizione ambienti per corsi di fotografie a cortometraggi intergenerazionali;
- **Alfabetizzazione digitale ed uso delle tecnologie ad uso quotidiano, per la Previdenza, i rapporti con la PA e sanitario:** l'avanzare della digitalizzazione rischia di escludere e isolare le persone senza le capacità e competenze necessarie a rimanere al passo coi tempi. Per questo motivo, all'interno dell'area verranno messe a disposizione ambienti in cui sviluppare iniziative di alfabetizzazione digitale anche attraverso il sostegno tra generazioni;
- **Co-working e Co-Learning:** a fronte del notevole incremento del ricorso al lavoro "agile", si è registrato un aumento della domanda di ambienti adibiti a co-working e co-learning. Per questo motivo, al primo piano dell'Edificio Ex SAIRO saranno disponibili spazi per lavoratori e studenti, in cui si potranno trovare tutti i servizi necessari;



- **Centro diurno ricreativo:** parte del primo piano dell'Edificio dell'Ex SAIRO verrà destinata ad una struttura particolarmente utile per le famiglie che non hanno la possibilità di accudire i propri cari durante il giorno. Infatti, in questo luogo, si potrà avere la totale garanzia di una supervisione e di un sostegno della persona anziana per un certo numero di ore al giorno. All'interno di questi spazi si svolgeranno attività motorie, attività di socializzazione e iniziative culturali;
- **Area giochi con attività strutturate a tema:** parte del parco ricadente all'interno dell'area oggetto di riqualificazione, verrà destinato ad area giochi per bambini.

4.1.4 Azioni di monitoraggio e indirizzo

La presenza continuativa nel complesso immobiliare, attuata attraverso le azioni sopracitate, consentirà di pianificare ed attuare programmi di monitoraggio dell'efficacia dell'intervento; e consentirà, altresì, di poter mettere in atto eventuali azioni che possano meglio indirizzare il raggiungimento degli obiettivi.

In collaborazione coi Servizi Sociali del Comune di Imperia sarà poi possibile elaborare dati statistici legati alla efficacia delle diverse politiche così da poter poi sviluppare linee di indirizzo anche per altri interventi.

4.2. Piano economico-finanziario di gestione

Il piano economico finanziario di seguito riportato sintetizza i risultati attesi dalla gestione economica del complesso immobiliare, su un orizzonte temporale quinquennale dalla data di piena funzionalità.

I costi e ricavi di gestione riportati nel modello sottostante si riferiscono agli immobili gestiti direttamente dal Comune di Imperia e quindi escludendo la gestione economica dell'edificio C, che così come la realizzazione, resterà a carico della Cooperativa Edilizia per l'intera durata del partenariato.



PIANO ECONOMICO FINANZIARIO DI GESTIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Ricavi di gestione	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Totale
Concessione gestione palestra (1)	5.000,00	5.050,00	5.100,50	5.151,51	5.203,02	25.505,03
Totale Affitti agevolati	28.080,00	28.360,80	28.644,41	28.930,85	29.220,16	143.236,22
- 2 alloggi, piano terra, edificio B (2)	3.600,00	3.636,00	3.672,36	3.709,08	3.746,17	18.363,62
- 12 alloggi, primo/secondo/terzo piano, edificio B (3)	12.960,00	13.089,60	13.220,50	13.352,70	13.486,23	66.109,02
- 12 alloggi, secondo/terzo/quarto piano, edificio A (4)	11.520,00	11.635,20	11.751,55	11.869,07	11.987,76	58.763,58
Gestione dell'edificio C (16 alloggi)	Gli affitti agevolati relativi ai 16 alloggi dell'Edificio C, vengono introitati direttamente dalla Cooperativa Edilizia che realizzerà l'immobile a proprie spese e sosterrà i relativi costi di gestione e manutenzione per l'intera durata					-
Concessioni aree e spazi sociali ai piani interrato/terra e primo dell'edificio A	Concessioni gratuite con utenze a carico delle associazioni					-
Totale ricavi da concessioni/gestione	33.080,00	33.410,80	33.744,91	34.082,36	34.423,18	168.741,25

Costi di gestione	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Totale
Sevizi di Gestione Abitativa e Manutentiva (5)	16.224,00	16.386,24	16.550,10	16.715,60	16.882,76	82.758,71
Utenze	4.600,00	4.646,00	4.692,46	4.739,38	4.786,78	23.464,62
- Energia Elettrica (6)	4.000,00	4.040,00	4.080,40	4.121,20	4.162,42	20.404,02
- Acqua (7)	600,00	606,00	612,06	618,18	624,36	3.060,60
Manutenzione del verde, parco giochi e arredo urbano (8)	12.000,00	12.120,00	12.241,20	12.363,61	12.487,25	61.212,06
Totale costi di gestione	32.824,00	33.152,24	33.483,76	33.818,60	34.156,79	167.435,39

- (1) Si considera un canone annuo di Concessione pari a 5.000,00€ adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT
- (2) Si considera un canone di affitto mensile pari a 150,00€ adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT
- (3) Si considera un canone di affitto mensile pari a 90,00€ adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT
- (4) Si considera un canone di affitto mensile pari a 80,00€ adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT
- (5) Si considera un costo per i servizi di gestione abitativa e manutentiva su base mensile pari a 52,00€ per alloggio, adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT
- (6) Sono a carico degli inquilini e delle associazioni le utenze per la parte eccedente l'autoproduzione sia per i singoli alloggi/spazi che per le parti comuni. Restano a carico del Comune i consumi energetici afferenti gli spazi sociali al piano interrato e primo piano dell'edificio A. L'illuminazione pubblica sfrutta l'energia prodotta da fonti rinnovabili senza ulteriori consumi.
- (7) Per la pulizia delle aree cortilizie e l'irrigazione del verde viene utilizzata l'acqua proveniente dal sistema di recupero delle acque meteoriche senza ulteriori consumi a carico del Comune. Restano a carico del Comune i consumi idrici afferenti gli spazi sociali al piano interrato e primo piano dell'edificio A.
- (8) Si considera un costo annuo di circa 5,00€/mq per la manutenzione del verde e degli arredi urbani e parco giochi, adeguato annualmente sulla base del 100% dell'indice ISTAT

Dott. Riccardo Demicheli

Arch. Gianfranco Dazzi

Arch. Davide Cerini

