

ACER Ferrara 15 anni di interventi edilizi per i Comuni dopo la L.R. 24/2001



ACER FE

ACER Ferrara

15 anni di interventi edilizi per i Comuni dopo la L.R. 24/2001

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA  
(ACER) FERRARA**

Corso Vittorio Veneto, 7 - 44121 Ferrara  
tf. +39 532 230311  
www.acerferrara.it

**Consiglio di Amministrazione**

Presidente            **Daniele Palombo**  
  
Vice Presidente    **Piero Fabiani**  
Consigliere        **Giulia Bertelli**

**Collegio dei Sindaci Revisori**

Presidente            **Franco Pazi**  
  
Sindaci effettivi    **Luciano Pecorari**  
                              **Antonio Susca**

Curatori            **Diego Carrara**  
                              **Marco Cenacchi**

Realizzazione      **Marco Cenacchi**

Fotografie          **Marco Caselli Nirmal**  
                              (copertina, pagg. da 24 a 27, 48, 72, 73)  
                              **Gianluca Poggi e Manfredi Patitucci**  
                              (pagg. da 94 a 99)  
                              **Ufficio Tecnico ACER Ferrara**  
                              (tutte le altre)

Stampa              **gennaio 2017**  
                              **Flyeralarm BOLZANO**

*In copertina*  
*Quartiere Barco alloggi di Via Bentivoglio*

ACER Ferrara

15 anni di interventi edilizi per i Comuni dopo la L.R. 24/2001





## Premessa

Nel luglio del 2001 in coincidenza con l'uscita della L.R. 24/2001, che ha profondamente modificato il sistema dell'edilizia residenziale pubblica in Emilia Romagna, l'allora IACP di Ferrara realizzò una pubblicazione, intitolata "20 anni di riqualificazione urbana", per presentare gli interventi più importanti realizzati dall'Istituto nell'ambito della riqualificazione fino ad allora.

Ora nel 2016, dopo 15 anni di operatività della L.24/2001, si presenta l'opportunità di aggiornare quel lavoro con una nuova pubblicazione, per presentare gli interventi realizzati da ACER nel periodo 2001/2016 e, attraverso le considerazioni di alcuni referenti qualificati del mondo dell'Università e delle Istituzioni, per riflettere sul ruolo delle ACER nel quadro regionale, tracciando al contempo un bilancio dell'attività svolta. In questa opera di aggiornamento è significativo notare, mediante la rilettura della precedente pubblicazione, come già lo IACP presieduto da Luciano Bertasi, che stava per diventare Azienda Casa Emilia-Romagna, aveva incominciato a focalizzare il proprio lavoro passando "dall'intervento sul singolo edificio, che aveva caratterizzato quasi sperimentalmente l'attività del decennio precedente, a progettare e realizzare il recupero di interi isolati, di comparti articolati, di interi quartieri". E' dunque evidente come già alla fine degli anni '90 vi fosse, all'interno dell'Istituto, una spiccata sensibilità per temi, considerati oggi quasi innovativi, come quelli del riuso, che sono divenuti fondamentali per qualsiasi programma edilizio odierno.

Oggi come allora, presentiamo un bilancio con valori di assoluto rilievo sia per quanto riguarda il numero complessivo di interventi realizzati, che per l'entità delle risorse economiche utilizzate. Infatti, oltre alle attività "ordinarie" finanziate con i canoni di erp, rappresentate dalla manutenzione corrente negli alloggi occupati e dal recupero degli alloggi che rientrano nella disponibilità dell'Azienda (circa 300 ogni anno) al termine della locazione, ACER Ferrara sta completando, con ulteriori risorse "straordinarie" - pubbliche e private- nei 15 anni successivi al 2001, numerosi interventi per un totale che supererà, con l'eventuale realizzazione del Palaspecchi, i 110 milioni di Euro; più della metà dei quali solo negli ultimi cinque anni. Parliamo di più di 800 alloggi realizzati o in fase di realizzazione nell'ambito di operazioni di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione, e quasi 18.000 metri quadri di edifici non residenziali.

Le pagine che seguono testimoniano la rilevanza quantitativa di questa attività ma anche e soprattutto la sua "qualità" architettonica e urbanistica; qualità che ACER, in veste di soggetto pubblico, è stato in grado di mettere in campo dando concreta attuazione a politiche abitative e di riorganizzazione urbana conformi agli indirizzi che la Regione Emilia-Romagna ha in questi anni tracciato.

Ed è proprio il tema della riqualificazione urbana, dell'intervento sul costruito, il filo conduttore dell'attività di ACER negli ultimi 15 anni; un approccio che conferma quella radicale inversione di tendenza avvenuta agli inizi degli anni '80, con una riduzione degli interventi di nuova costruzione in aree di espansione a favore degli interventi di "recupero" che interessano non singoli edifici ma interi isolati, comparti urbani e quartieri, anche attraverso il recupero e il riuso di aree dismesse da precedenti funzioni non residenziali in aree nodali e strategiche dei centri storici.

Qualità urbana ma anche e soprattutto qualità dell'abitare: comfort, sicurezza, risparmio energetico sono gli obiettivi che le strutture tecniche dell'Azienda hanno perseguito nella programmazione e nella progettazione dei nuovi interventi abitativi e dei recuperi, arricchiti sempre da consistenti dotazioni di servizi di quartiere: scuole, servizi sociali, servizi commerciali, parcheggi e verde.

Siamo partiti dal progetto di riqualificazione urbana del quartiere Barco a Ferrara (che oggi potremmo presentare come un intervento di "ricucitura della periferia"), arrivando al primo progetto di Edilizia Residenziale Sociale, interamente pubblica, dei 43 alloggi di Via Gustavo Bianchi, passando per il recupero di Palazzo Remy a Mesola e per la riqualificazione dell'area della Ex Stazione Ferroviaria del Comune di Cento. Senza contare l'importante lavoro di recupero, edilizio ed architettonico, delle strutture abitative di ERP danneggiate dal terremoto del 2012, seguito dalla realizzazione della nuova scuola elementare di Bondeno antisismica e ad alta efficienza energetica.

In tempi in cui viene richiesta, da piu' parti, la massima sostenibilità dei progetti edilizi e in cui, anche attraverso la programmazione regionale, si punta al consumo di suolo pari a zero, la capacità di ACER di operare sul riuso di aree del territorio già edificato (con interventi di demolizione e ricostruzione) qualifica in modo peculiare questa Azienda, facendola diventare un soggetto innovatore, in grado di stimolare e promuovere attività complesse in un settore, da tempo in crisi, come quello dell'edilizia.

Ma la missione principale delle Aziende Casa rimane quella di dare risposte ai crescenti fabbisogni abitativi delle famiglie a basso reddito, che qualcuno pensava ormai scomparsi, attraverso la buona gestione del consistente patrimonio affidatoci dai Comuni della nostra Provincia, che con i suoi circa 6700 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica è il secondo della Regione, dopo quello della Provincia di Bologna.

Tuttavia , questo importante patrimonio, si rivela, non da oggi, insufficiente a rispondere ad una domanda di accesso alla casa pubblica che, oltre a essere aumentata, è anche cambiata nella sua composizione.

Per questo pensiamo che Regione Emilia-Romagna, Comuni e Province possano, da un lato, utilizzare i dati, le competenze e le proposte messe a disposizione dalle ACER per valutare l'evoluzione in atto dei fenomeni dell'abitare del nostro territorio, dall'altro, auspichiamo che gli stessi soggetti si attivino celermente per costruire un serio e innovativo programma di politiche abitative che, nel medio periodo, riesca a fornire le risposte che i cittadini, di una delle Regioni più avanzate d'Europa, si aspettano.

*Daniele Palombo*  
Presidente di ACER Ferrara

*Diego Carrara*  
Direttore Generale di ACER Ferrara

## Le Aziende Casa Emilia-Romagna nel sistema Regionale

Questo importante volume curato da Diego Carrara e Marco Cenacchi presenta il catalogo delle attività svolte da Acer sull'intero territorio ferrarese in questi quindici anni seguiti alla legge regionale 24 del 2001 che riordinava l'edilizia pubblica residenziale sul territorio dell'Emilia Romagna.

Quindici anni in cui l'agenzia regionale per l'edilizia residenziale ha svolto egregiamente la sua attività di recupero, costruzione, riqualificazione di edifici per farne "case" per una popolazione che nel frattempo si sta modificando profondamente. I numeri qui presentati dimostrano la assoluta rilevanza di questa azione costante e sicura con cui il pubblico interviene nel più privato dei bisogni, la casa, che non vuol solo dire un dormitorio, ma deve essere anche il luogo delle intimità per persone che a questa casa hanno affidato molte delle loro speranze e molte delle loro identità e quindi del loro stesso senso di appartenenza alla comunità locale.

A questa attività tuttavia Acer ha progressivamente aggiunto una presenza sempre più decisa ed autorevole nella riqualificazione urbana, intervenendo su ampie aree della città trasformandola e rendendola abitabile e vivibile, cioè un luogo di comunità in cui appunto riconoscersi e di cui sentirsi parte. Egualmente è sempre più rilevante la capacità di intervenire per la progettazione e realizzazione di scuole, di poli scolastici, di comprensivi, in cui convivono e crescono insieme bambini e ragazzi di età diverse, in una comunità educativa di cui gli spazi diventano luogo necessario per sviluppare una nuova didattica centrata sui bisogni del bambino, inteso come persona in sviluppo e come membro, fin dalla sua nascita, di una comunità anch'essa in evoluzione.

Infine voglio rilevare le capacità tecniche dimostrate da Acer per porre rimedio ai danni del terremoto che ci ha colpiti nel 2012 e che ha lasciato tracce così rilevanti su tutti noi.

Un'attività molteplice che però ha un segno chiaro che la attraversa e le dà senso, un'attività che dimostra infatti come si sia consolidata in questi anni una capacità tecnica di alto rilievo in grado non solo di intervenire per progettare e realizzare singoli edifici - fatto che sarebbe di per se utile e necessario - ma sempre più una capacità tecnica centrata sulla volontà di capire le situazioni urbane che si realizzano e di predisporre piani complessi di riqualificazione, valorizzazione e rilancio di ambiti urbani e territoriali, di cui preservare e consolidare nelle loro identità.

Questa affermata capacità di programmazione e realizzazione da parte di un soggetto pubblico, che agisce ben radicato nel territorio, ma parte di una rete regionale più ampia, diviene oggi particolarmente importante nel momento in cui la riforma delle province sta lasciando i territori privi di corpi tecnici. Del resto abbiamo provato che i comuni minori non possono avere corpi tecnici sufficienti per affrontare la molteplicità dei problemi che si pongono quotidianamente dinanzi a loro.

Inoltre oggi la Regione ha fatto la scelta di "consumo zero" del territorio, che implica la disponibilità di una rinnovata capacità di programmazione del territorio, così da disporre di una visione completa degli ambiti da ristrutturare, quelli da ridefinire nelle loro



funzioni, quelli da valorizzare in una visione unitaria dello spazio urbano.

Diviene allora necessario cogliere appieno la possibilità di poter disporre della rete delle Acer come di un corpo tecnico che può garantire a tutti i comuni del territorio regionale quelle capacità tecniche che oggi sono necessarie per garantire il benessere ai propri cittadini.

Con questa pubblicazione emerge la vocazione pubblica di Acer che oggi appare ancora più necessaria nel momento in cui diviene ancor più rilevante poter disporre di corpi tecnici di alto livello a disposizione di una generale riqualificazione e messa in sicurezza questo nostro territorio, di cui abbiamo bisogno di recuperare tutta la sua qualità e bellezza.

*Patrizio Bianchi*

Assessore alle politiche europee allo sviluppo, scuola, formazione professionale, università, ricerca e lavoro della Regione Emilia-Romagna

## **ACER Ferrara e i Comuni della Provincia, una partnership efficace**

L'adozione della L.R. 24/2001 nel territorio Emiliano Romagnolo con cui gli IACP sono stati trasformati in Aziende Casa ha portato significative modificazioni nel rapporto tra le Amministrazioni Comunali della Provincia ed il nuovo ente Pubblico Economico.

Quello che prima della L.R. 24/2001 era un rapporto di tipo istituzionale tra Enti dotati di una propria specifica e differenziata competenza è progressivamente diventato quello di una "partnership" consolidata ed efficace.

ACER è oggi uno strumento operativo dei Comuni per la definizione e l'attuazione delle politiche abitative nel territorio provinciale.

Infatti oltre al ruolo di "gestore" del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica (e.r.p.), la loro manutenzione nonché gli interventi di recupero e qualificazione degli stessi, che gli è affidato dalla L.R. 24/2001 le ACER hanno svolto in questi ultimi 15 anni un secondo ruolo importante: quello di "soggetto attuatore" di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana definite con alcuni Comuni della Provincia.

Un ruolo quest'ultimo che ACER Ferrara ha svolto dalle fase iniziali di programmazione fino alla gestione degli interventi completati: come soggetto attivo in primo luogo in relazione alle risorse, che ha con pervicacia ricercato e raccolto "rastrellando" sistematicamente tutti i bandi di finanziamento, poi mettendo in campo competenze tecniche e amministrative, apportando correzioni ed aggiustamenti al progetto in corso d'opera quando necessario, raccogliendo il feedback degli abitanti mano a mano che il progetto si sviluppava e introducendo i nuovi temi di sperimentazione che venivano avanti, primo fra tutti il filone del risparmio energetico, gestendo partnership con soggetti privati, in alcuni casi quantitativamente meno rilevanti rispetto al pubblico, anche se comunque significativi, ma preponderanti in altre esperienze.

Un ruolo di avanguardia, che pochi altri operatori anche privati sono in grado di svolgere nella realtà italiana e che è importante che le ACER possano continuare a svolgere anche nei prossimi anni.

Non sono molti infatti i soggetti, strutture permanenti dotate di competenze e di autonomia finanziaria, in grado di gestire il processo attuativo di una operazione complessa come la riqualificazione di un quartiere, ed è questa una delle ragioni, assieme alla difficoltà oggettiva di intervenire sulla città costruita, per cui sono ancora poche le esperienze di riqualificazione residenziale in Italia.

E' necessario quindi supportare e valorizzare chi sa fare il "mestiere" della riqualificazione residenziale. La Regione Emilia Romagna lo ha certamente fatto in questi anni, l'entità delle risorse finora messe in campo è ragguardevole, così come centrale è stato il ruolo di indirizzo svolto, ma questa attenzione ai temi della riqualificazione non deve venir meno se vogliamo che esperienze come quelle presentate in questo volume non siano eccezioni ma pratica ordinaria.

*Tiziano Tagliani*  
Presidente della Provincia di Ferrara

## ACER una Agenzia per l'alloggio e per la città

La corretta definizione delle politiche pubbliche nazionali e locali, riguardanti le città e i territori, richiedono sempre più delle strategie e delle azioni fondate, da un lato, su quadri conoscitivi e interpretativi delle dinamiche in atto, dall'altro, sulla capacità di gestione di processi complessi di trasformazione urbana e territoriale. La capacità di governo si deve fondare quindi sulla possibilità di dotarsi di strutture tecnico-gestionali in grado di supportare tali processi e tali politiche. Del resto le mutazioni economiche, sociali e ambientali in corso hanno ridisegnato il quadro delle competenze e delle legislazioni in ambito nazionale, regionale ed europeo accentuando la necessità di fare leva su di una capacità pubblica di gestione di processi evolutivi e complessi, in grado di associare le esigenze del locale con le ragioni del globale.

Gli attori locali dei processi di trasformazione (enti territoriali e settoriali locali, regionali, nazionali) per la definizione dei loro strumenti di pianificazione e gestione, (siano essi piani urbanistici, piani di settore, progetti europei o programmi di riqualificazione urbana) hanno sempre più bisogno di strumenti e strutture in grado di agire in termini di definizione di quadri problematici, di analisi e interpretazioni dei processi di cambiamento, di fornitura di expertise specialistiche, di capacità nella gestione di tavoli di concertazione e negoziazione pubblico/privato, di elaborazione di progetti e piani generali e di dettaglio, di definizione, infine, di quadri strategici ai quali ricondurre le azioni locali e specifiche. Ma le strategie e i progetti di grande valenza urbana e territoriale spesso travalicano i confini comunali e richiedono una capacità di valutazione e decisione più ampia dei limiti comunali. Il riordino amministrativo in corso nel nostro paese, emblematicamente evidente nella soppressione delle provincie, ha certamente creato dei vuoti di sguardo, soprattutto per le questioni di assetto urbano e territoriale di natura strutturale e strategica. Per il decisore pubblico è divenuta fondamentale la possibilità di potersi avvalere di competenze in termini pianificazione, progettazione ingegneria gestionale, di strutture radicate in territori specifici ma inserite in reti regionali e nazionali, in grado di orientare e diffondere conoscenze e di approntare linee guida, inventari e compendi finalizzati al consolidamento di un savoir faire culturale e tecnico di valenza generale.

Da questo punto di vista, di grande interesse appare l'esperienza delle Agence d'Urbanisme francesi, radicate in città specifiche ma tutte coinvolte in una federazione nazionale in grado di mettere in comunicazione le esigenze di programmazione nazionale con le opportunità locali. Si tratta di strutture che riuniscono collettività locali, stato, regioni e altri attori della pianificazione locale e hanno il compito stabilito per legge di seguire le evoluzioni urbane, di partecipare alla definizione delle politiche di pianificazione e sviluppo locale, all'elaborazione degli strumenti di pianificazione e dei progetti urbani con l'obiettivo di contribuire all'armonizzazione delle politiche pubbliche. Le 53 agenzie francesi sono in sostanza dei luoghi di dibattito, di intermediazione tra gli attori, e di produzione di consulenze urbane e territoriali finalizzate alla progettazione urbanistica e territoriale. Si tratta di uno strumento operativo per Comuni e Regioni e per lo Stato che lavora in rete cercando di applicare i sei principi che la federazione delle agenzie ha riportato in un manifesto. Il primo aspetto sottolineato riguar-

da il ruolo di servizio al territorio e ai suoi attori, vi è poi la ricerca costante di un quadro di attività in grado di coinvolgere differenti partner mentre la sua dimensione tecnico-operativa è programmaticamente pluridisciplinare; infine è portatrice di un'etica di libertà, responsabilità, competenza applicabile anche in servizi internazionali allo sviluppo, per città e territori che richiedono assistenza.

La gestione efficace della città e la pratica di un'urbanistica di qualità richiedono idee chiare sui percorsi da seguire. Bisogna innanzitutto definire dei quadri strategici articolati, in grado di indirizzare le scelte sulle varie parti della città e del territorio, puntando decisamente su politiche di agglomerazione. Per quanto riguarda la costruzione dei piani o l'avvio di progetti di rigenerazione urbana appaiono sempre più necessari gli strumenti di orientamento e di guida di carattere funzionale e morfologico, per le aree interessate dai processi di trasformazione mentre un quadro chiaro di norme e regole può agevolare le micro trasformazioni della città consolidata. Va infine sottolineata l'importanza, sempre maggiore, attribuita in Europa, alle strategie di comunicazione e partecipazione, necessarie per consentire alle comunità locali una attenta valutazione delle finalità, degli obiettivi e delle fasi operative dei processi di trasformazione. Determinante per il futuro delle nostre città, prima della qualità dei progetti, sarà dunque la qualità della governance e dunque la capacità di esprimere una cultura di governo fondata su capacità e competenze pubbliche nella gestione dei processi di trasformazione che associ chiarezza negli indirizzi e nelle scelte, autorevolezza nell'interlocuzione con gli attori privati, capacità di ascolto e interazione con le comunità locali. In Europa, le esperienze di riqualificazione urbana di questi ultimi decenni, nelle loro migliori manifestazioni, hanno evidenziato tre livelli operativi strettamente legati: la definizione di un programma, attraverso il quale si interpreta la volontà politica, finanziaria ed attuativa dei vari soggetti pubblici e privati e si avviano le pratiche legate alla costruzione del consenso; le regole della composizione urbana o, più aulicamente, l'arte di progettare la città; infine le strategie comunicative e la costruzione del consenso per progetti che interessano vaste comunità e soggetti portatori di interessi diversificati. Ovviamente questi progetti urbani acquistano senso e legittimazione all'interno di una strategia che rappresenta il livello generale della pianificazione. I livelli di azione di tali operazioni sono normalmente due: il primo riguarda il "processo", con tutte le sue implicazioni socio-economiche e culturali, mentre il secondo è relativo al controllo delle trasformazioni dello spazio fisico. Valutando quanto si è realizzato in molte città italiane, attraverso i programmi di riqualificazione urbana, emerge un'idea di "riqualificazione urbana" talmente estesa da ricomprendere qualunque intervento operi nella logica della sostituzione edilizia. Spesso s'inquadrano come operazioni di riqualificazione urbana dei palesi errori urbanistici di localizzazione e dei progetti banali e discutibili in termini d'impianto e di relazioni urbane. Ciò fa emergere la mancanza di una regia pubblica in grado di porre e richiedere requisiti di qualità legati alle peculiarità urbane e paesaggistiche dei contesti oggetto di intervento. In sostanza, la mancanza di una riflessione strutturale sui caratteri del paesaggio urbano su cui s'interviene porta alla costruzione di parti di città "riqualificate" ma che esprime una qualità e complessità

urbana di bassissimo profilo. Praticare l'urbanistica richiede sempre più una capacità pubblica nella gestione del processo di trasformazione e di concertazione con gli attori privati e le comunità locali garantendo tempi certi agli operatori ma richiedendo requisiti di qualità urbana che non possono oggi esaurirsi nel solo rispetto degli standard urbanistici. Non meno importante è la riflessione sulla geografia di una città e di un territorio, lavorando sulla complessità, anziché sulla sua semplificazione strutturale. Molti progetti realizzati si sono configurati innanzitutto come costruzione di un quadro di relazioni in grado di definire rigidità e flessibilità, consentendo ad una attenta regia progettuale di garantire anche la varietà e la qualità degli esiti formali. E' un progetto d'interrelazioni cui spetta il compito, in una pianificazione intesa come definizione di scenari strategici e di valori condivisi da una comunità, di valutare di volta in volta le configurazioni fisiche più corrette e di definire le regole per la costruzione di parti di città, valutando consapevolmente le possibili alternative. Rivendicare il lavoro sulla forma urbana come componente strutturale del progetto urbano non significa pertanto ricondurre situazioni complicate, per le implicazioni socio-economiche che presentano, all'interno di un rigidi planivolumetrici, ma anzi definire un'ossatura, una trama che possa accogliere anche ciò che oggi appare indefinito. Un lavoro di tale natura, preliminare all'avvio di una concreta azione trasformatrice richiede l'intervento e la regia di agenzie specializzate in grado di legare processualità e progettualità.

Il tema della casa rappresenta una delle problematiche strutturali delle politiche urbane di questi decenni orientate alla riqualificazione, così come le problematiche del recupero della dimensione pubblica della città e del riuso delle sue infrastrutture. In Italia la riflessione sul problema casa sembra essersi affievolito, forse drogato dall'alta percentuale del tasso di proprietà che ha relegato tale questione tra quelle marginali nelle politiche urbane. Nel frattempo le politiche della casa si sono regionalizzate mentre le risorse pubbliche messe a disposizione sono divenute irrilevanti per qualsiasi politica della casa avente un minimo impatto sui processi di riorganizzazione delle nostre città. L'impressione è che manchi sia una strategia nazionale che degli strumenti operativi in grado dare concretezza alle politiche. In realtà il disagio abitativo si fonda su aspetti quali: l'aumento del numero delle famiglie; l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione. E' attorno a questi tre aspetti che prende forma il disagio abitativo. L'accesso alla casa in proprietà non sempre è condizione sufficiente per superare il disagio e lo prova il fatto che nei principali paesi europei il settore pubblico svolge un ruolo importante nella gestione del patrimonio abitativo in affitto, svolgendo anche un ruolo di calmieratore dei prezzi e delle locazioni, garantendo e tutelando in prima battuta le componenti sociali più deboli (es. giovani coppie, immigrati, anziani). Il problema della casa non può essere disgiunto dalle più generali politiche e strategie per il rilancio delle nostre città. La riflessione sulle forme dell'abitare ha sempre significato interrogarsi sulle modalità di costruzione e riorganizzazione delle nostre città dal punto di vista del lavoro, della dotazione di spazi pubblici, della concezioni di spazi di vita sempre più friendly e in grado di garantire il rafforzamento di stili di vita

attivi a tutti i cittadini ed in particolare agli anziani, favorendo le forme di mobilità dolce. In sostanza il problema della casa oggi non si esaurisce nelle caratteristiche tipologiche degli alloggi e nelle prestazioni energetiche vi è anche una domanda di città alla quale bisognerà rispondere con politiche coerenti e progetti condivisi. In tale prospettiva, quale ruolo possono svolgere le agenzie che si occupano di alloggi sociali come ACER? Probabilmente tali agenzie, per il ruolo che svolgono nelle politiche pubbliche di settore, potrebbero avere un ruolo propulsivo nella definizione di strategie e progetti di valenza urbana. Potrebbe fornire anche un utile e necessario supporto alle amministrazioni locali per la definizione di quadri problematici e analitici, e per la fornitura di consulenze progettuali specialistiche e per il supporto alla decisione, nella concertazione pubblico/privato e nella promozione dei progetti e politiche, ricorrendo alle ormai imprescindibili procedure partecipative che connotano tali processi. Probabilmente i tempi sono maturi in ambito regionale (ma anche nazionale) per aprire un'ampia discussione sul ruolo delle agenzie ACER che dovrebbero sempre più assumere i connotati di un'agenzia urbanistica pubblica in grado di svolgere un ruolo propulsivo nell'avvio dei processi d'innovazione e rigenerazione urbana e territoriale. Il ruolo che il settore pubblico può svolgere nell'orientare le politiche della casa così come della città, è certamente rilevante e in molti paesi europei è sancito dal ricorso a forme di governo e progettazione come quelle in precedenza descritte a proposito della Francia. Tali agenzie possono essere un necessario supporto per le collettività territoriali per conoscere, interpretare e governare i processi di trasformazione che sempre più dovranno far interagire la dimensione locale con quella globale e internazionale.

*Romeo Farinella*

Professore di Urbanistica Dipartimento di Architettura dell'Università di Ferrara



## **ACER Ferrara**

### **I servizi tecnici per i Comuni**

#### *attività:*

- coordinamento e programmazione interventi edilizi
- partecipazione a bandi di finanziamento europei, nazionali e regionali
- progettazione urbanistica
- studi di fattibilità
- progettazione preliminare
- progettazione definitiva
- progettazione esecutiva
- attività di stazione appaltante
- direzione lavori

#### *ambiti di intervento:*

- **nuovi edifici residenziali**
  - **nuovi edifici residenziali speciali**
  - **ristrutturazione edifici residenziali**
  - **edifici non residenziali e urbanizzazioni**
  - **programmi complessi**
  - **recupero singole unità immobiliari**
  - **riparazione danni sisma 2012**
- 
- **pubblicazioni**
  - **convegni**





## Nuovi edifici residenziali

Edifici di nuova costruzione realizzati con tecnologie all'avanguardia, in grado di garantire sicurezza sismica, ottime performances energetiche e costi di costruzione contenuti.

Gran parte dei nuovi alloggi (più del 75%) è stata realizzata nell'ambito di interventi di riqualificazione urbana, come quella sul quartiere Barco e quella sul comparto di Via Bianchi entrambe a Ferrara, operazioni nelle quali la strategia della demolizione e ricostruzione ha consentito di aumentare e qualificare l'offerta abitativa senza consumare suolo.

### Jolanda di Savoia 8 alloggi Area PEEP

2001/2004

Area PEEP, Via Mattarella 2

Proprietà Comune di Jolanda di Savoia

1 fabbricato - 8 alloggi

Fondi L. 560/1993 - risorse ACER - risorse

Comune di Jolanda di Savoia

Finanziamento: € 465.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara 76 alloggi Quartiere Barco

2003/2013

Quartiere Barco, Via Bentivoglio 34 - 40 - 48 -

54, Via Industria 18 - 20 - 22, Via Argante 2 - 4 -

11 - 13 - 15, P.le Torrismondo 12 - 13

Proprietà Comune di Ferrara

2 fabbricati - 76 alloggi + garages + negozi + urbanizzazioni

Fondi Ministeriali e Regionali "Contratti di

Quartiere 2" - risorse Comune di Ferrara

Finanziamento: € 7.819.243,46

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: A

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

preliminare e definitivo Arch. Marco Cenacchi - esecutivo Ing. Giuseppe Addesso

### Ferrara 43 alloggi Via Bianchi

2010/2016

Via Bianchi - Via Roverella

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 43 alloggi + garages

Fondi Regionali "Programmi Integrati per

l'Edilizia Residenziale Sociale" (PIPERS) - L.

560/1993 - risorse ACER

Finanziamento: € 4.800.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione definitiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: A

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Massimo Cazzola

### Bondeno 36 alloggi Quartiere del Sole

2003/2016

Quartiere del Sole, Via Torricelli 30

Proprietà Comune di Bondeno

4 fabbricati - 36 alloggi + garages + urbanizzazioni

Fondi Ministeriali e Regionali "Contratti di

Quartiere 2" - risorse Comune di Bondeno

Finanziamento: € 5.552.234,70

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *revisione e adeguamento progettazione definitiva ed esecutiva, direzione lavori*

Classe energetica: C

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Addesso



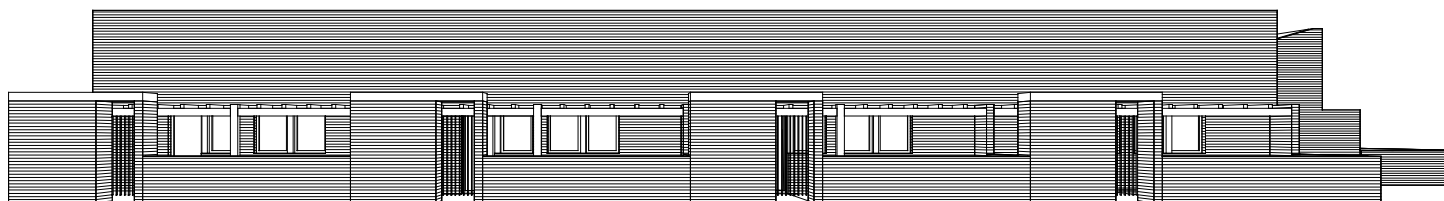
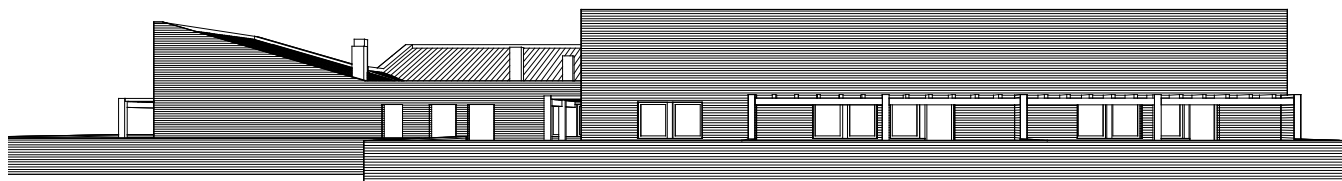
Jolanda di Savoia area PEEP

## Nuova costruzione n. 8 alloggi

L'intervento realizzato a Jolanda di Savoia all'interno dell'area PEEP, dove sono localizzate altre residenze pubbliche in gestione ad ACER Ferrara, è stato destinato alla popolazione anziana e alle giovani coppie.

E' costituito da otto unità, tutte su un solo piano, disposte a schiera attorno a una corte interna da cui si accede alle abitazioni; gli alloggi, di circa 45 mq, sono dei bilocali con angolo cottura e sono tutti dotati di uno spazio esterno di pertinenza.

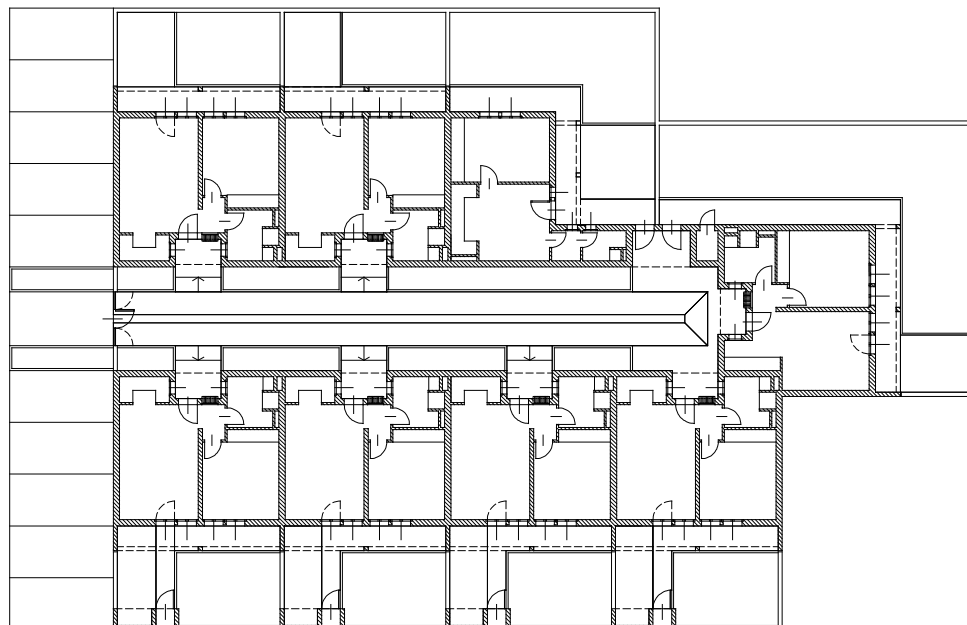
Nella progettazione dell'intervento





## Nuova costruzione n. 8 alloggi

sono state seguite le indicazioni della normativa regionale per gli alloggi per anziani, la D.G.R.270/2000, nel dimensionamento degli spazi e delle dotazioni impiantistiche. Obiettivo dell'intervento costruire socialità ma anche consentire autonomia: mentre lo spazio interno della corte è destinato alla socializzazione dalla piccola comunità insediata, i giardini esterni sono invece luoghi "privati", separati l'uno dall'altro dai depositi esterni, posti perpendicolarmente al corpo degli alloggi.





Ferrara quartiere Barco

## Nuova costruzione n. 76 alloggi

Sul quartiere Barco, storico insediamento popolare della città di Ferrara di circa 200 abitazioni, ACER sta portando avanti dal 1995 un importante programma di riqualificazione urbana, di demolizione e ricostruzione.

Ultimo intervento di tale programma è stata la realizzazione di settantasei nuovi alloggi e spazi di servizio per il quartiere.

Gli alloggi sono organizzati in due corti "aperte" composte di tre edifici di 36 unità ognuna, nel rispetto del principio insediativo del quartiere, che è l'aggre-







## Nuova costruzione n. 76 alloggi

gazione a corte, ma con l'introduzione alcune significative innovazioni:

- *la multifunzionalità*; mentre i primi edifici a corte realizzati ospitano esclusivamente alloggi, le nuove corti accolgono, al piano terreno dei corpi che si affacciano su Via Bentivoglio, anche attività diverse dalla residenza (servizi di quartiere e attività commerciali);

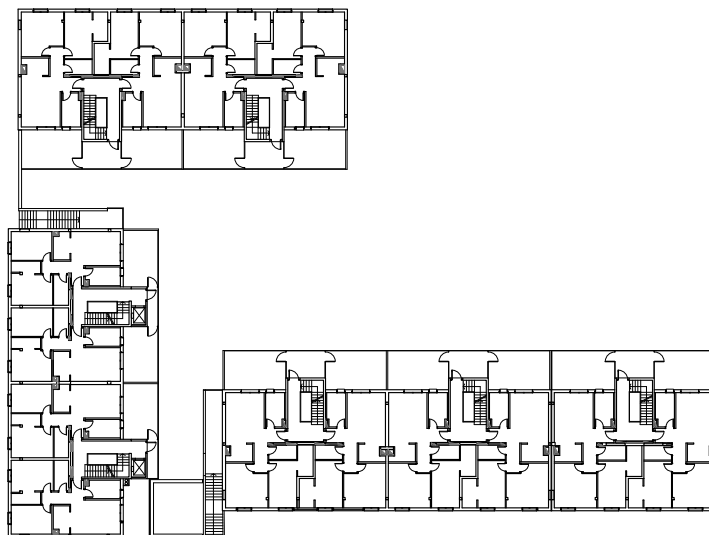
- *la dotazione di spazi pertinenziali esterni all'alloggio*, un elemento imprescindibile per la qualità dell'abitare; gli alloggi al piano terreno sono infatti dotati di un piccolo giardino, come gli alloggi al primo e al secondo livello hanno ampie terrazze, che possono consentire nei mesi estivi anche di consumare i pasti all'aperto;

- *la diversificazione delle tipologie*, una scelta che consente di soddisfare le diverse esigenze dei diversi nuclei famigliari; nei nuovi alloggi infatti vivono giovani coppie ma anche anziani e persone con difficoltà motorie;

- *il sistema costruttivo innovativo*; l'edificio è infatti realizzato con pannelli multistrato assemblati a secco;

- *il risparmio energetico*; tutti gli alloggi sono in classe A.

L'intervento è stato completato con la realizzazione di un parco pubblico intitolato a Luciano Bertasi, già Presidente dello I.A.C.P. di Ferrara.





Ferrara via Bianchi

## Nuova costruzione n. 43 alloggi

Anche i 43 alloggi di via Bianchi a Ferrara sono localizzati all'interno di un ambito di riqualificazione urbana, nel quale il Comune ha realizzato interventi significativi di urbanizzazione.

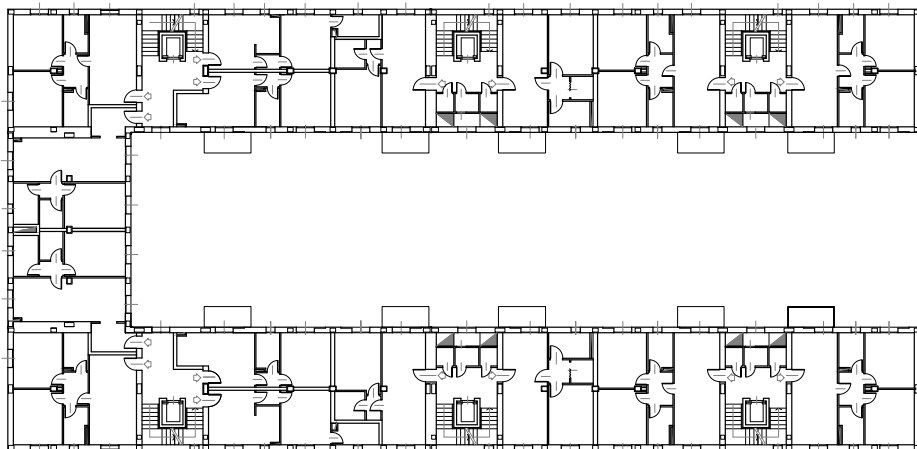
Il fabbricato è in corso di costruzione e sarà ultimato entro la fine del 2015.

Gli alloggi di Via Bianchi saranno locati a "canone calmierato", sono cioè destinati non ai privi di reddito, ma alla cosiddetta "zona grigia", famiglie con reddito ma in difficoltà ad accedere al mercato libero delle locazioni.

Si tratta di un investimento importante per ACER in un ambito nuovo; è infatti il primo intervento di questo tipo nella città di Ferrara.

La disposizione planimetrica è semplice: due fabbricati paralleli che definiscono una corte interna comune; gli edifici si sviluppano su quattro livelli (al piano terra non sono collocati alloggi ma solo garages e cantine), e ospitano abitazioni a una (50 mq. di superficie netta) e due camere da letto (80 mq. di superficie netta); c'è poi un corpo di collegamento, "passante" al piano terreno, in cui sono collocati quattro alloggi.

Le prestazioni energetiche sono di eccellenza: tutti gli alloggi sono in classe A di rendimento energetico; inoltre sono rilevanti i contenuti di sperimentazione anche per quanto riguarda il modello costruttivo, identico a quello di via Bentivoglio.





Bondeno quartiere del Sole  
**Nuova costruzione 36 alloggi**

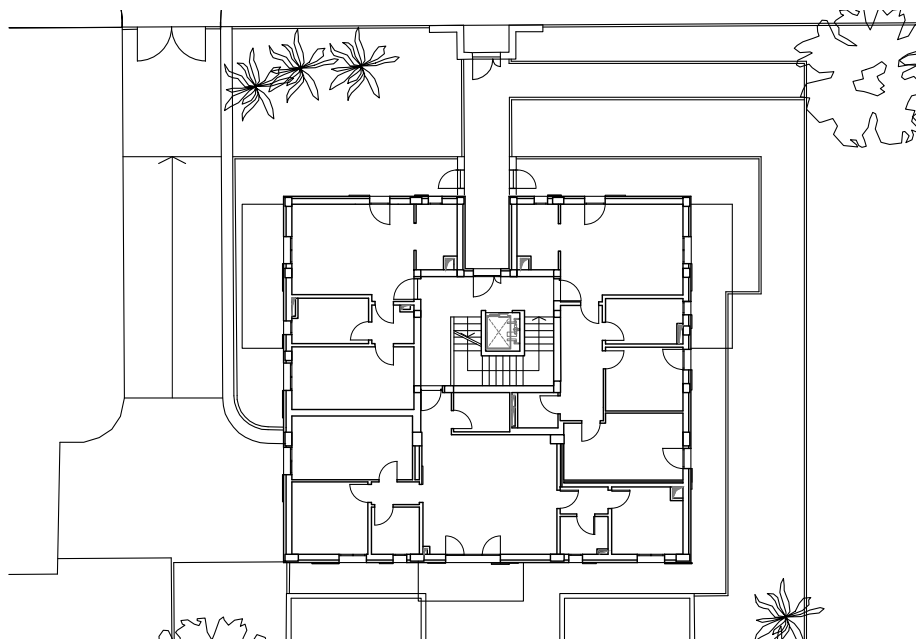
Sempre nell'ambito dei programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di quartiere II", di cui alla L. n. 21/2001, il Comune di Bondeno ha ottenuto il finanziamento per la realizzazione del progetto "Quartiere del Sole". L'intervento prevede la realizzazione, all'interno di un'area di espansione urbana esterna al nucleo storico, di 4 edifici per un totale di 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Una prima palazzina è già stata completata ed è attualmente occupata dalle famiglie assegnatarie, mentre le rimanenti tre saranno completate una entro la fine del 2015, e le altre entro la fine del 2016.

Gli edifici si sviluppano per 3 livelli fuori terra, oltre ad un piano interrato ad uso autorimessa, e ospitano 9 alloggi ciascuno. In ogni fabbricato sono presenti tre diverse tipologie di alloggi: un bilocale, un trilocale ed un quadrilocale.

La tipologia costruttiva è di tipo tradizionale con un telaio in cemento armato portante e tamponamenti in laterizio.

Particolare attenzione è stata posta al tema del risparmio energetico, sia dal punto di vista passivo (infissi particolarmente performanti e coibentazione a cappotto esterno), che dal punto di vista attivo (caldaie ad alta efficienza e pannelli solari termici).



Nuovi edifici residenziali  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA' **COMUNE DI JOLANDA DI SAVOIA -  
COMUNE DI FERRARA - COMUNE DI  
BONDENO**

SOGGETTO ATTUATORE: **ACER FERRARA**

PROGETTI: **UFFICIO TECNICO ACER FERRARA**

PERIODO DI ESECUZIONE: **2001/2016**

ALLOGGI REALIZZATI **163**

FINANZIAMENTI: **Fondi L. 560/1993 - Fondi Ministeriali  
e Regionali "Contratti di Quartiere 2"  
- Fondi Regionali "Programmi  
Integrati per l'Edilizia Residenziale  
Sociale" (PIPERS) - risorse ACER  
Ferrara, Comune di Jolanda di Savoia,  
Comune di Ferrara, Comune di  
Bondeno**

TOTALE FINANZIATO: **€ 18.636.478,16**

PRESTAZIONI TECNICHE  
EFFETTUATE DA ACER FERRARA: **programmazione, partecipazione al  
bando, progettazione preliminare,  
definitiva, esecutiva, gara d'appalto,  
direzione lavori**



## Nuovi edifici residenziali speciali

Edifici residenziali di nuova costruzione destinati a categorie che esprimono esigenze specifiche, quali studenti e anziani, cui è necessario dare risposta con soluzioni abitative dedicate in grado di integrare residenze e spazi di servizio.

Gli alloggi per anziani, 55 in totale in tre nuove strutture sono stati realizzati nell'ambito di un programma pluriennale partito nel 2004.

Le unità abitative sono state assegnate in locazione a singoli o coppie di età superiore ai sessantacinque anni, con i livelli di reddito necessari ad accedere all'edilizia residenziale pubblica ed in condizioni di autosufficienza.

La soluzione adottata per dar loro adeguata qualità di vita è semplice: case confortevoli, accessibili e sicure, collegate a spazi di servizio nei quali è possibile sviluppare iniziative sociali e per il tempo libero, all'interno di un "contesto abitativo" a misura dell'anziano.

Si tratta di una proposta abitativa diversa da quelle delle case protette, che danno servizi socio sanitari per anziani non autosufficienti.

Gli alloggi, di 40-55 mq sono dimensionati per una coppia di anziani o per anziani singoli e sono privi di barriere architettoniche; sono dotati di impianto di rilevazione dei fumi e dei gas, impianto di luci di sicurezza (nel bagno e nella camera da letto), porta blindata con meccanismo anti intrusione.

Gli spazi di servizio, a carattere polivalente, sono di norma utilizzati per attività ricreative e di socializzazione, funzioni di ristoro collettivo e altri servizi (spazi da adibire ad attività sanitarie, riabilitative, motorie) e sono aperti anche all'utenza esterna di qualsiasi età.

Gli interventi sono realizzati in conformità alla norma regionale (D.G.R. n. 270/2000) che "definisce i requisiti e i criteri di realizzazione di alloggi con servizi per anziani".

### Ferrara 18 alloggi per anziani C.so Isonzo

2004/2008

C.so Isonzo 40

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 18 alloggi

Fondi L. 560/1993 - L. 513/1977 - L. 457/1978 -

L.R. 24/01 art. 37 - risorse ACER Ferrara

Finanziamento: € 1.431.869,28

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara 19 alloggi per anziani Via Putinati

2004/2008

Via Putinati 165/C

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 19 alloggi + posti auto + negozi

Fondi Regionali D.G.R. 134/2000 - risorse

Comune di Ferrara - L. 560/1993

Finanziamento: € 2.669.085,03

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara 18 alloggi per anziani Quartiere Barco

2004/2007

Quartiere Barco, Via Sirena 13

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 18 alloggi + garages

Fondi Regionali D.G.R. 1356/2000 - L.R. 24/2001

art. 37 - risorse ACER Ferrara

Finanziamento: € 2.085.349,20

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara 49 alloggi per studenti Area Ex ATAM

2000/2002

Via Putinati 149/A

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 49 minialloggi per studenti + posti auto

Fondi L. 513/1977 - L. 457/1978

Finanziamento: € 2.294.871,39

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi





## Nuova costruzione n. 18 alloggi per anziani

I diciotto alloggi di C.so Isonzo sono stati realizzati nell'ambito di un intervento di riqualificazione urbana che ha consentito di recuperare ad usi residenziali e di servizio un'area di proprietà pubblica abbandonata.

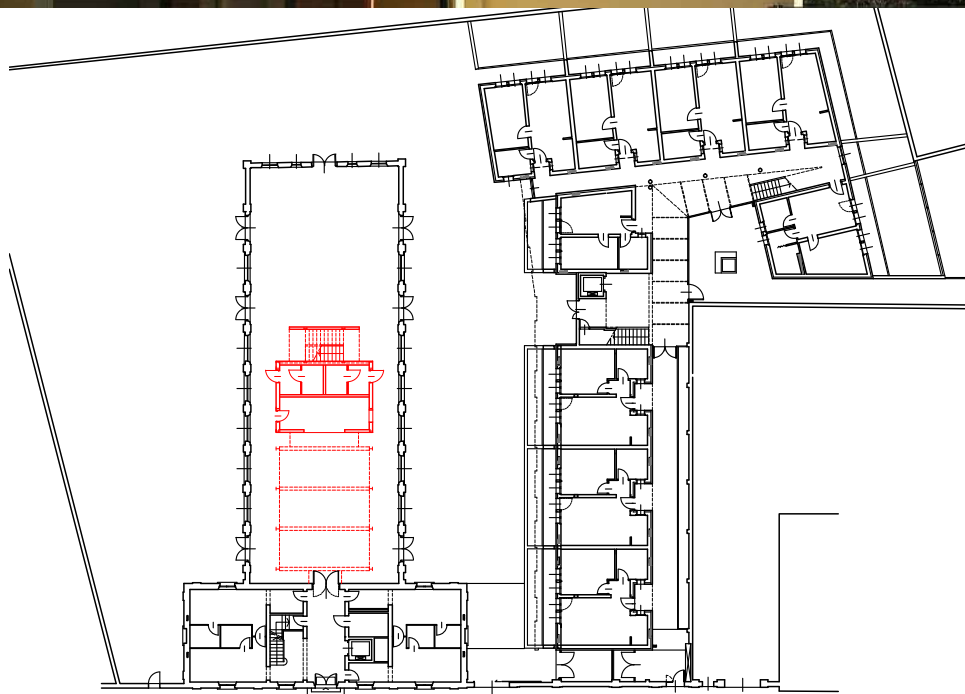
L'area, utilizzata in precedenza come deposito di materiali per la manutenzione stradale, è caratterizzata dalla presenza del fabbricato dell'Ex lavatoio comunale, notevole testimonianza di architettura "civile" postunitaria, ora integralmente recuperato.

L'intervento sull'area è stato realizzato in due stralci: prima la ristrutturazione del manufatto del lavatoio per la realizzazione di spazi collettivi e di servizio alla residenza e poi la costruzione di un nuovo corpo di alloggi nelle aree liberate dagli edifici di servizio e dalla tettoie per il ricovero degli automezzi.

Il corpo delle residenze ospita 18 alloggi di cui n. 6 da 55 mq. e 12 da 45 mq., distribuiti su due piani e serviti da un ballatoio.

Non ci sono monolocali: tutti gli alloggi sono dei bilocali con zona giorno con e angolo cottura, separata dalla zona notte.

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche aggiuntive "di sicurezza" gli alloggi sono dotati di: una porta blindata con meccanismo antintrusione e un sistema di comunicazione con gli spazi di servizio, realizzato per mezzo della linea telefonica.





Ferrara corso Isonzo

## Nuova costruzione n. 18 alloggi per anziani

Gli ambienti interni agli alloggi e i servizi igienici sono stati dimensionati in modo che la disposizione degli arredi consenta sempre la rotazione della sedia a ruote.

La localizzazione dell'intervento, in un'area interna al perimetro della cinta muraria, garantisce un'ottima integrazione del nucleo residenziale con il tessuto urbano e i luoghi di relazione sociale del centro, gli uffici pubblici e i negozi: la zona pedonalizzata è infatti raggiungibile a piedi agevolmente e in condizioni di sicurezza.





Ferrara via Putinati

## Nuova costruzione n. 19 alloggi per anziani

I diciannove alloggi di Via Putinati sono stati realizzati nell'ambito di un intervento di riqualificazione urbana all'interno del PRU Volano, su un'area di proprietà Comunale, limitrofa all'imbocco del Volano nel Primaro.

L'area di intervento, in condizioni di forte degrado prima del recupero, era occupata da due fabbricati residenziali pubblici di tre piani, in pessimo stato di conservazione.

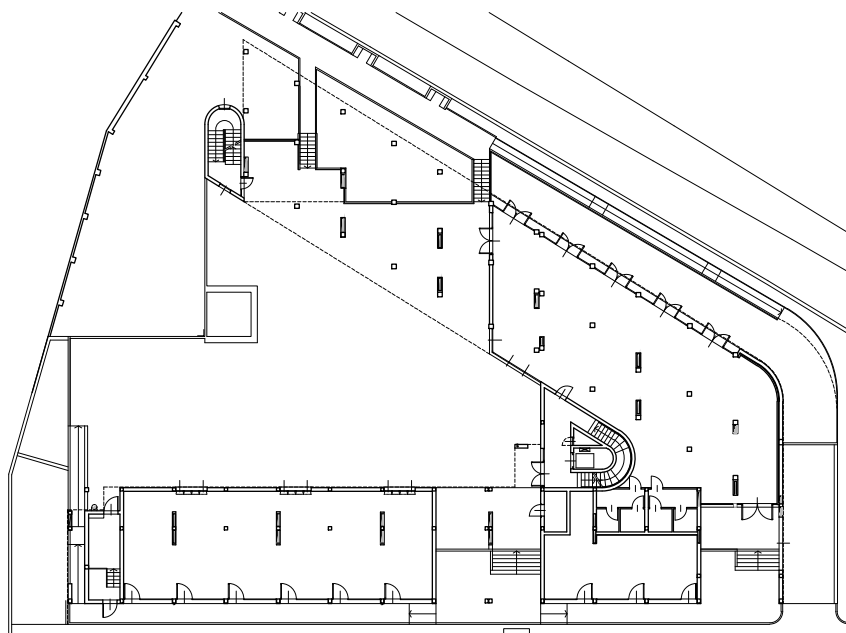
L'intervento di riqualificazione ha consentito la costruzione di un nuovo organismo in grado di ospitare 19 alloggi per anziani, spazi comuni di servizio, cantine e posti auto in un piano seminterrato.

Le scelte progettuali adottate hanno permesso di salvaguardare gli spazi scoperti, disporre di superfici a piano terra utilizzabili per esercizi commerciali, realizzare al piano rialzato una corte interna a carattere semipubblico, affacciata sul Volano.

I 19 alloggi dei quali 9 da 50 mq. e 10 da 58 mq. sono collocati al primo e secondo piano dell'edificio.

Tutti gli alloggi sono affacciati verso l'esterno, lasciando sulla corte il solo percorso di distribuzione, eliminando ogni problema di introspezione tra un alloggio e l'altro.

Per quanto riguarda le dotazioni "di sicurezza" è presente un impianto luci di sicurezza oltre alle dotazioni già elencate per gli alloggi di C.so Isonzo.





Ferrara quartiere Barco

## Nuova costruzione n. 19 alloggi per anziani

L'intervento è localizzato all'interno del Barco, quartiere satellite di edilizia residenziale pubblica, realizzato negli anni '40 per i lavoratori del polo chimico, oggetto dal 1996 di un intervento di riqualificazione attuato dallo IACP, ora ACER.

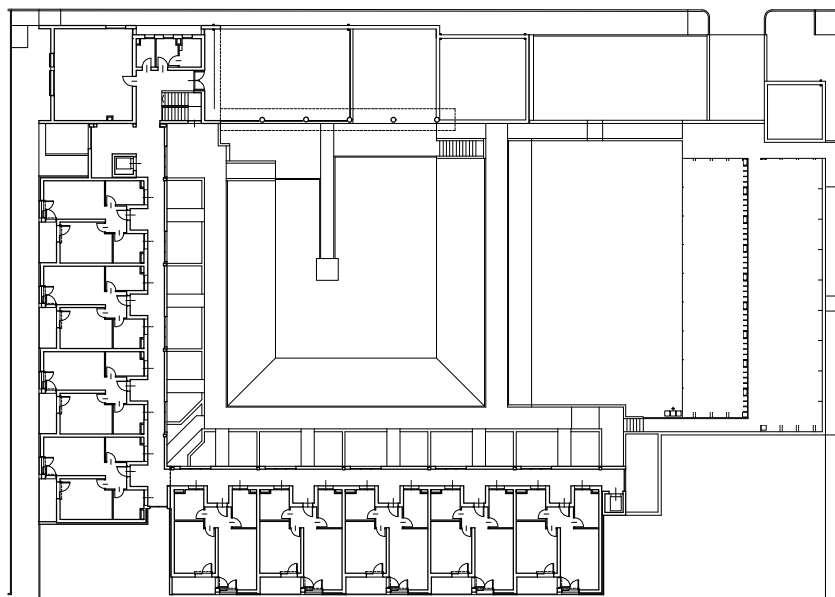
L'intervento per anziani occupa uno dei lotti a corte "di sostituzione" che il Piano Particolareggiato localizza a ridosso della Via Sirena; l'edificio rispetta i caratteri insediativi fissati dal Piano, contribuendo alla percezione delle residenze per anziani come un elemento "integrato" alle altre parti del quartiere.

Il complesso è costituito da tre corpi disposti "a corte" intorno al giardino interno: due sono occupati dalle residenze, mentre il terzo ospita le sale comuni. Questa scelta distributiva consente una semplice impostazione dei percorsi tra alloggi e spazi comuni ed una chiara riconoscibilità delle destinazioni d'uso.

I due corpi delle residenze, entrambi su due livelli, ospitano complessivamente 18 alloggi da 55 mq., in grado di accogliere due persone.

Gli alloggi sono composti da una zona soggiorno di mq. 20, una cucina abitabile e un bagno con illuminazione e areazione naturale, una camera da letto autonoma, un ripostiglio e una loggia esterna coperta.

Tutti gli alloggi sono dotati di ventila-







Ferrara quartiere Barco

## Nuova costruzione n. 19 alloggi per anziani

zione trasversale e tutte le cucine e i bagni di illuminazione e ventilazione "naturale".

L'area verde centrale, fulcro delle attività sociali, si articola su due livelli, raccordati da terrazze "verdi" digradanti, alberate e con vegetazione arbustiva. Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche aggiuntive gli alloggi sono dotati di: un impianto di rilevazione dei fumi e dei gas, un impianto luci di sicurezza, una porta blindata con meccanismo antintrusione, un sistema di comunicazione con la guardiana, una predisposizione per l'apertura motorizzata di porte finestre e serrande.

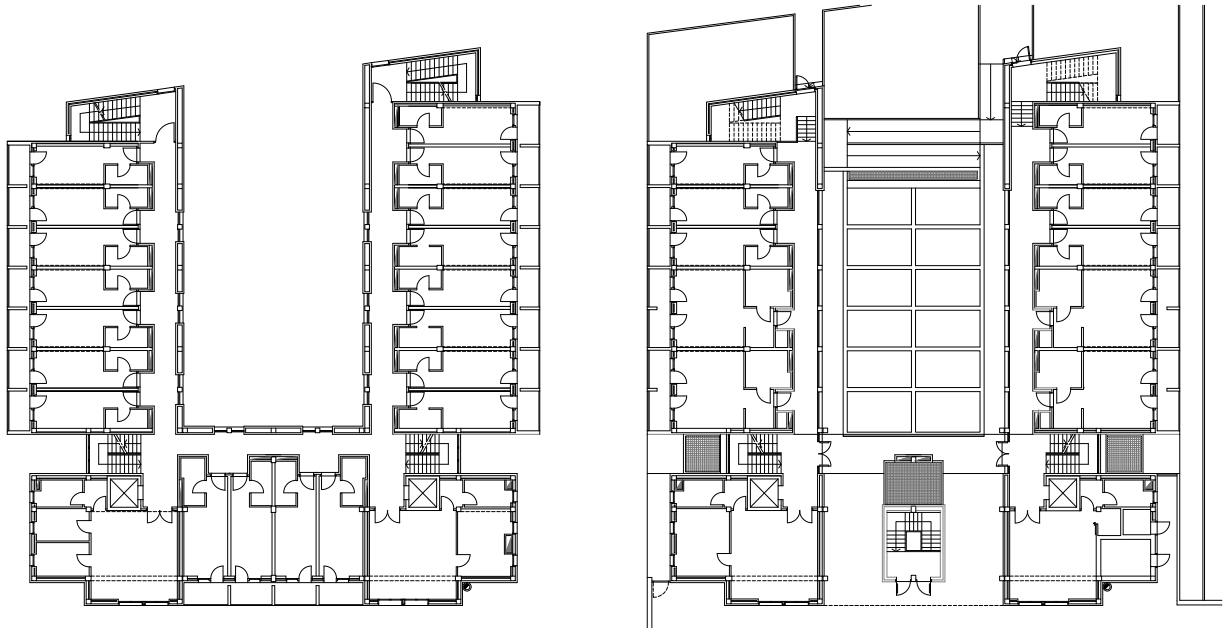




Ferrara area Ex ATAM

## Nuova costruzione 49 minialloggi per studenti

Le residenze per studenti sono state realizzate nell'ambito del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, denominato "Area Ex ATAM", che interessa l'ex sede dell'Azienda Municipalizzata per il Trasporto, oggi trasferita all'esterno del centro urbano, e la dismessa centrale elettrica. Il contesto ambientale è quello del Po di Volano, lungo le cui sponde, nel tratto di attraversamento della città, sono localizzati manufatti industriali e artigianali, recuperati ad usi residenziali od in corso di trasformazione. In questo stesso ambito, con un inter-





## Nuova costruzione 49 minialloggi per studenti

vento precedente è stato realizzato un attraversamento ciclopedonale del Volano, che collega le aree urbane a sud con la città murata, con cui gli studenti raggiungono facilmente le sedi delle facoltà, tutte localizzate all'interno del centro storico.

L'edificio rispetta i caratteri insediativi definiti dal Piano, è infatti un blocco a corte di tre piani impostato su una piastra seminterrata di parcheggi.

La configurazione planimetrica valorizza l'affaccio in direzione della via d'acqua, la corte interna sopraelevata infatti costituisce una sorta di belvedere sul Volano, che è stata utilizzata nei mesi estivi anche come sala studio.

L'impostazione tipologica è semplice, così come l'organizzazione dei percorsi distributivi: un ampio corridoio, collocato lungo il perimetro interno del fabbricato, dà accesso alle camere e agli ambienti comuni, sistemati, come i vani scala, negli angoli del corpo a C.

Le cellule alloggio possono ospitare una o due persone, e sono dotati di elevato comfort abitativo, garantito dalla disponibilità di un bagno e di una loggia coperta per ogni unità abitativa.

Gli spazi comuni sono di piccola dimensione, ma collocati ad ogni piano; questa scelta favorisce la socializzazione per piccoli gruppi, in conformità alle rilevazioni dei "desiderata" degli studenti, effettuate dall'Azienda per il diritto allo studio universitario.



Nuovi edifici residenziali speciali  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA'	<b>COMUNE DI FERRARA</b>
SOGGETTO ATTUATORE:	<b>ACER FERRARA</b>
PROGETTI:	<b>UFFICIO TECNICO ACER FERRARA</b>
PERIODO DI ESECUZIONE:	<b>2000/2008</b>
ALLOGGI REALIZZATI	<b>104</b>
FINANZIAMENTI:	<b>Fondi L. 560/1993 - L. 513/1977 - L. 457/1978 - L.R. 24/2001 art. 37 - risorse ACER Ferrara - risorse Regionali D.G.R. 134/2000 - risorse Comune di Ferrara - risorse Regionali D.G.R. 1356/2000</b>
TOTALE FINANZIATO:	<b>€ 8.481.174,90</b>
PRESTAZIONI TECNICHE EFFETTUATE DA ACER FERRARA:	<b>programmazione, partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori</b>

## Ristrutturazione edifici residenziali

La ristrutturazione degli alloggi pubblici è una delle attività prevalenti di ACER, azienda che gestisce un patrimonio, quale quello degli alloggi ERP di proprietà dei Comuni, che necessita in molti casi di interventi di adeguamento.

ACER affronta questo tema facendo riferimento ad uno specifico approccio, un proprio modello di riferimento, orientato al risparmio energetico ma anche al comfort abitativo e alla sicurezza; l'obiettivo è quello di massimizzare la resa degli investimenti e garantire l'economia di gestione.

ACER ha costituito un Ufficio Energia in grado di svolgere "analisi energetiche" dei fabbricati, che sono diventate un indispensabile strumento della progettazione.

La strategia adottata per gli edifici esistenti è la seguente:

- efficientamento degli involucri esterni esistenti con soluzioni "a cappotto" esterno per le facciate e coibentazione dei tetti o sottotetti e solai piano terra;

- sostituzione dell'impianto termico esistente: del solo generatore di calore se è presente un centralizzato, di tutti gli impianti autonomi nell'altro caso; nuovo impianto termico di tipo centralizzato con contabilizzazione autonoma; centrale termica per gruppo di edifici; vengono utilizzate caldaie modulari a condensazione che consentono basse temperature di esercizio e alta efficienza ad ogni regime.

- realizzazione, ove possibile, di un impianto per la ventilazione forzata delle abitazioni con recuperatore di calore e installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria ove opportuno.

Tale complesso di interventi consente di raggiungere un livello di consumo che risulta, in alcuni casi, meno della metà di quello di stato di fatto.

### Ferrara 36 alloggi Via G. Casazza - Via Grosoli

2011/2016

Via G. Casazza 10 - 11 - 13 - 14 - 16 - 18 - 20 - 22, Via Grosoli 27 - 28 - 29 - 30

Proprietà Comune di Ferrara

9 fabbricati - 36 alloggi

Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n. 274/2009 programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" - L. 560/1993

Finanziamento: € 2.461.250,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: B

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Adesso

### Ferrara 4 alloggi Via T. Mosti

2011/2016

Via T. Mosti 102/108

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 4 alloggi

Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n. 274/2009 programma "Nessun alloggio pubblico sfitto"

Finanziamento: € 350.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: C

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Adesso

### Comacchio 28 alloggi P.zza Roma

2007/2010

P.zza Roma 19- 21 - 23 - 25 - 27

Proprietà Comune di Comacchio

5 fabbricati - 28 alloggi

Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n. 274/2009 programma "Nessun alloggio pubblico sfitto" - L. 560/93 - L. 513/1977 - risorse ACER Ferrara

Finanziamento: € 1.983.300,40

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: B

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Adesso

### Mesola 15 alloggi Palazzo Remi

2009/2014

Via Canal Bianco 37 - 39

Proprietà Comune di Mesola

2 fabbricati - 15 alloggi

Fondi Regionali "PRUACS" - Fondi L. 560/1993 - risorse Comune di Mesola

Finanziamento: € 1.464.208,50

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: C

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Preliminare Arch. Marco Cenacchi e Ing.

Giuseppe Adesso, definitivo ed esecutivo Ing.

Giuseppe Adesso





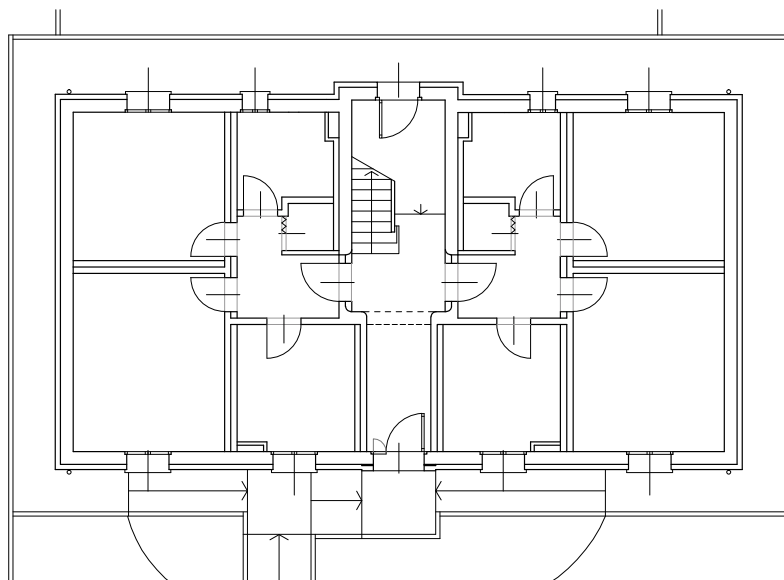
Ferrara Via Gatti Casazza - Via Grosoli  
**Ristrutturazione n. 36 alloggi**

La ristrutturazione di 9 palazzine lungo l'asse di Via Gatti Casazza - Via Grosoli fa parte del Programma di riqualificazione urbana del quartiere Barco, già descritto nelle schede precedenti; tale Programma prevede la ristrutturazione di tutte le 16 palazzine per complessivi 64 alloggi ERP presenti lungo le due vie, di cui l'intervento sui 36 alloggi rappresenta un primo stralcio.

Si tratta di palazzine di quattro unità su due piani, nelle quali si è intervenuti in modo limitato nella disposizione dell'alloggio, principalmente sul bagno e inserendo un piccolo ripostiglio prima assente. Gli alloggi hanno prevalentemente una camera da letto: in ogni palazzina sono infatti presenti 3 unità con un letto ed una unità con due letti.

Nel finanziamento dell'intervento è stata utilizzata una quota importante di risorse locali, derivanti da vendite, impiegate soprattutto per la realizzazione delle centrali termiche e delle reti di distribuzione del calore.

E' stato un investimento importante in quanto la rete di teleriscaldamento è dimensionata e predisposta per alimentare tutti i 64 alloggi, che avranno quindi solo due punti centralizzati di produzione del calore, con evidenti vantaggi quali: la riduzione dei consumi e la possibilità di controllare "in remoto" il funzionamento dell'intero impianto.





Ferrara Via T. Mosti

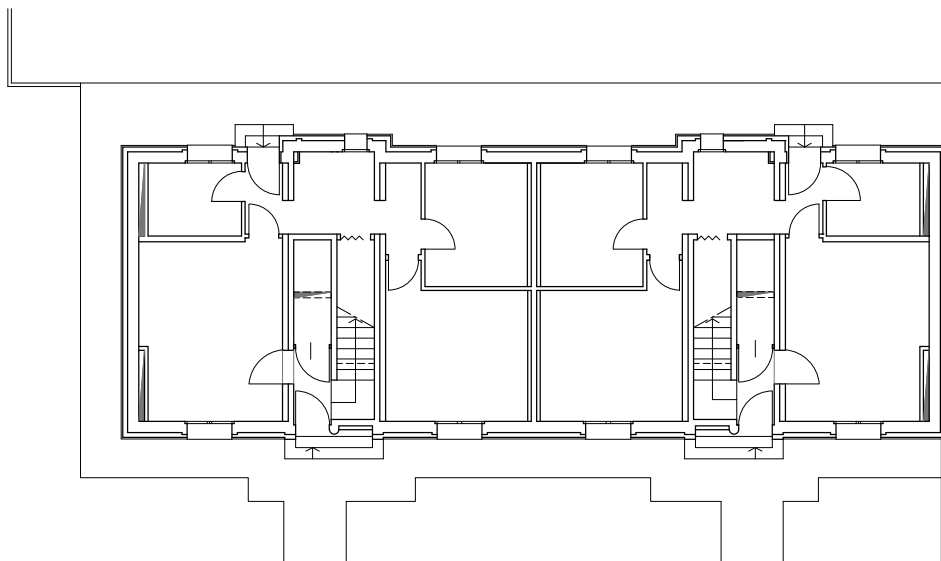
## Ristrutturazione n. 4 alloggi

La ristrutturazione della palazzina di Via T. Mosti 102/108, completata nel 2015, è l'ultimo tassello di un più vasto intervento di riqualificazione dell'intero quartiere Foro Boario, avviato dallo I.A.C.P. agli inizi degli anni novanta.

Il comparto, nel quale la proprietà pubblica rappresenta circa l'89% degli alloggi, ha le caratteristiche tipiche delle zone periferiche ferraresi, costituite da un tessuto minuto, formato prevalentemente di case bi/quadrifamiliari su due piani. L'intervento realizzato è di tipo "integrato" poiché ha interessato, pur con diverse valenze e pesi, gli ambiti delle urbanizzazioni, della ristrutturazione e della sostituzione edilizia, del verde pubblico e dell'arredo urbano.

Su un'area di circa sei ettari sono stati ricavati complessivamente 156 alloggi, dotati ciascuno di garage, e 5 negozi, con un aumento di circa il 50% rispetto ai 102 preesistenti.

L'intervento al civico 102/108, rispetto agli interventi realizzati in precedenza, potrà conseguire un livello più alto di risparmio energetico, ottenuto mediante una ottima coibentazione dell'involucro esterno, l'adozione di infissi basso emissivi e di impianti di produzione del calore ad alta efficienza. L'intervento di ristrutturazione ha inoltre consentito di risolvere un problema statico di cedimento differenziale del fabbricato.





## Ristrutturazione n. 28 alloggi

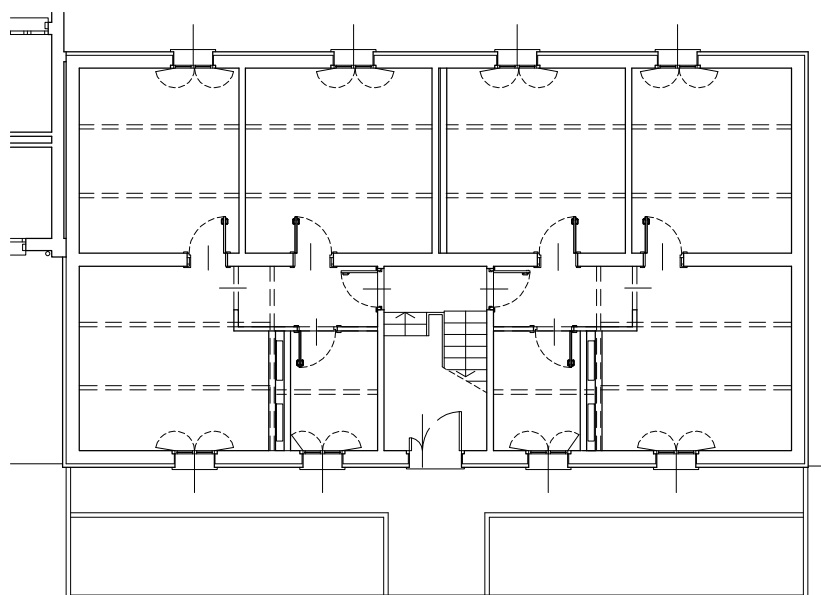
Il comparto di S. Agostino è un'area nodale posta all'estremo orientale del nucleo storico della città di Comacchio ed è caratterizzata dalla presenza dell'ex Convento, di cui rimangono ora solo la facciata e pochi muri in elevazione.

L'intervento sulle 5 palazzine di Piazza Roma conclude la parte residenziale di una più ampia operazione di riqualificazione urbana, avviata negli anni novanta da Comune e I.A.C.P. con il PRU "Centro Storico di Comacchio".

In conformità alle previsioni del Programma PRU, con un primo stralcio di intervento, sono stati realizzati 16 alloggi in tre nuovi fabbricati e le relative sistemazioni esterne, mentre con questo secondo stralcio di intervento si è realizzata una radicale ristrutturazione dei 28 alloggi esistenti all'interno delle palazzine affacciate sulla Piazza.

Anche in questo caso, rispetto ai primi interventi realizzati, si è posto come obiettivo il raggiungimento di un più alto livello di risparmio energetico, ottenuto mediante una ottima coibentazione dell'involucro esterno, l'adozione di infissi basso emissivi e la realizzazione di impianti di produzione del calore ad alta efficienza, strutturati a costituire una piccola rete di teleriscaldamento.

Per completare le previsioni del PRU rimane da realizzare il recupero dell'Ex Convento e dell'antistante giardino.





Mesola Palazzo Remi

## Ristrutturazione n. 15 alloggi

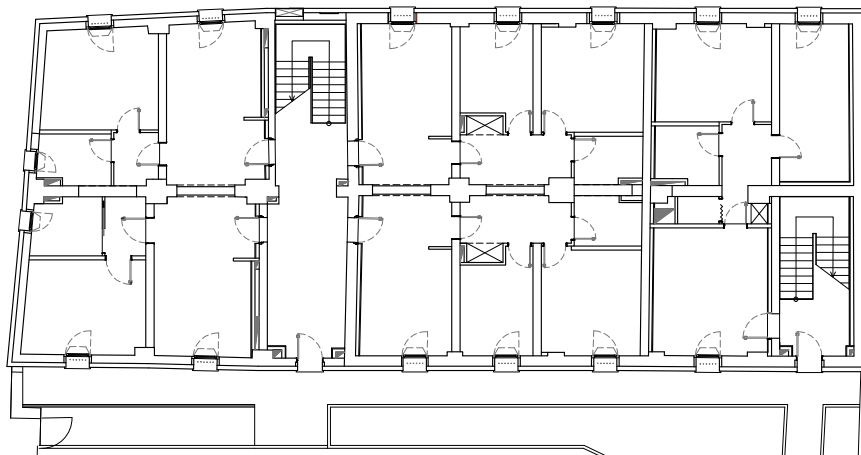
La ristrutturazione del Palazzo Remi a Mesola è l'intervento più importante di un programma di riqualificazione di un ambito urbano all'interno del quale sono presenti anche aree di proprietà privata.

L'edificio è una delle emergenze architettoniche della città di Mesola: edificato nel corso del XVIII secolo, è testimonianza della presenza del controllo francese sul territorio. L'edificio era utilizzato, sino alla fine degli anni ottanta, come sede di abitazioni sociali, poi abbandonato a causa dall'inadeguatezza delle tipologie abitative.

L'intervento di recupero effettuato ha consentito di ricavare di 15 alloggi di ERP, attraverso un radicale ripensamento delle tipologie abitative per adeguarle agli standard prestazionali oggi previsti.

I 15 alloggi sono localizzati nei tre piani dell'edificio e sono distribuiti da 2 vani scala, cui si accede sia dalla via Pomposa che dalla retrostante corte comune.

Sono previste differenti tipologie di dimensione variabile tra i 47 e i 73 mq. di superficie utile, con una o due camere da letto; i posti auto sono localizzati nella corte comune; sono inoltre presenti ulteriori posti auto pertinentziali in un'area sull'altro lato del Canal Bianco, che sono realizzati nell'ambito dello stesso programma di riqualificazione.





Ristrutturazione edifici residenziali  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA'	<b>COMUNE DI FERRARA, COMUNE DI COMACCHIO, COMUNE DI MESOLA</b>
SOGGETTO ATTUATORE:	<b>ACER FERRARA</b>
PROGETTI:	<b>UFFICIO TECNICO ACER FERRARA</b>
PERIODO DI ESECUZIONE:	<b>2007/2016</b>
ALLOGGI RISTRUTTURATI	<b>83</b>
FINANZIAMENTI:	<b>Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n. 274/2009 programma "Nessun allog- gio pubblico sfitto" - L. 560/1993 - L. 513/1977 - risorse ACER Ferrara - risorse Regionali "PRUACS" - risorse Comune di Mesola</b>
TOTALE FINANZIATO:	<b>€ 6.258.758,90</b>
PRESTAZIONI TECNICHE EFFETTUATE DA ACER FERRARA:	<b>programmazione, partecipazione al bando, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori</b>



## Edifici non residenziali e urbanizzazioni

### Ferrara Market di quartiere Quartiere Barco

2003/2004

Via Bentivoglio, P.le Torrismondo, Via Angelica

Proprietà ASIPIAG Italia

1 fabbricato - 1.560 mq. S.L.

Fondi risorse ASIPIAG Italia

Finanziamento: € 1.800.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*inquadramento urbanistico, progettazione preliminare, definitiva*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara Centro Anziani Corso Isonzo

2004/2008

C.so Isonzo 42

Proprietà Comune di Ferrara

1 fabbricato - 1.100 mq. S.L.

Fondi L. 560/1993

Finanziamento: € 804.851,38

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi

### Bondeno riqualificazione strade Centro Storico

2006/2008

Via F. Turati, P.zza A. Costa, Via G. Carducci, Via

E. De Amicis

Proprietà Comune di Bondeno

Fondi Comune di Bondeno e Amm. Provinciale

Finanziamento: € 1.800.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Preliminare e definitivo Arch. Marco Cenacchi,  
esecutivo Ing. Giuseppe Adesso

### Cento ampliamento Centro per l'infanzia Via Pacinotti

2008/2012

Via Pacinotti 11

Proprietà Comune di Cento

1 fabbricato - 650 mq. S.L.

Fondi Comune di Cento

Finanziamento: € 785.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori*

Classe energetica: A

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Adesso

### Cento Scuola primaria Penzale Via Prato Fiorito

2009/2012

Via Prato Fiorito 78

Proprietà Comune di Cento

1 fabbricato - 2.960 mq. S.L.

Fondi Comune di Cento

Finanziamento: € 3.230.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, direzione lavori*

Classe energetica: B

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Ing. Giuseppe Adesso

### Bondeno Polo Scolastico Area ex campo sportivo

2013/2015

Via Boccaccio

Proprietà Comune di Bondeno

1 fabbricato - 3.290 mq. S.L.

Fondi Ordinanza n. 20/2013 Decreto commissariale 1057/2013 - donazioni - rimborso assicurativo

Finanziamento: € 4.672.013,40

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*progettazione preliminare, direzione lavori*

Classe energetica: A

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi e Ing. Giuseppe Adesso

### Mirabello Polo Scolastico Area nido intercomunale

2012/2014

Via Caduti di Nassirya

Proprietà Comune di Mirabello

1 fabbricato - 3.450 mq. S.L.

Fondi Comune di Mirabello - risorse Regionali per accorpamento plessi scolastici

Finanziamento: € 5.220.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*studio di fattibilità*

Classe energetica: A

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara

Arch. Marco Cenacchi e Ing. Giuseppe Adesso



EUROSPAR



ENTRATA



Ferrara quartiere Barco  
**Market di quartiere**

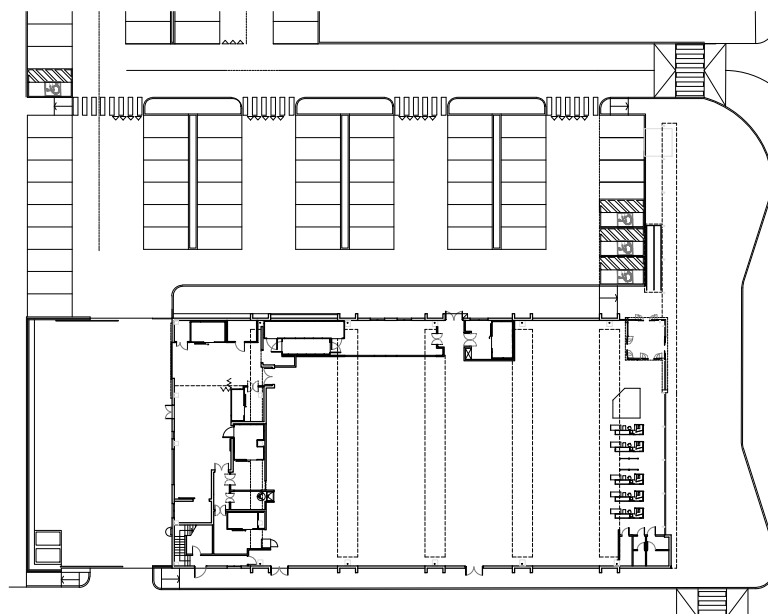
Nell'ambito del programma di riqualificazione urbana del quartiere Barco a Ferrara, per il completamento dei servizi commerciali di pertinenza, ACER Ferrara ha sperimentato un innovativo modello di partnership tra pubblico e privato.

Obiettivo della sperimentazione quello di attrarre risorse private nell'attuazione del programma, conservando in mano pubblica la definizione urbanistico/architettonica degli interventi a garanzia di un loro adeguato inserimento nel progetto complessivo.

Il soggetto privato coinvolto, un operatore della grande distribuzione alimentare scelto tramite bando pubblico, ha realizzato una struttura di vendita di circa 1.200 mq di cui l'ACER di Ferrara ha redatto e coordinato il progetto architettonico e l'inserimento urbanistico nel piano generale.

La struttura non ha la dimensione di un di un ipermercato ma quella di un market di quartiere per soddisfare in primo luogo le esigenze degli abitanti del quartiere, in modo particolare i più anziani, che maggiormente subiscono i disagi dell'evoluzione del sistema commerciale verso le grandi strutture collocate all'esterno dei centri urbani.

Elemento caratterizzante l'intervento è la pensilina esterna in vetro agganciata alla facciata principale che protegge gli ingressi, le biciclette, i carrelli e l'edicola.





Ferrara corso Isonzo  
**Centro Anziani**

Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione urbana dell'Ex lavatoio comunale, che ha consentito di recuperare ad usi residenziali e di servizio un'area di proprietà pubblica abbandonata, è stato realizzato il Centro Anziani di Corso Isonzo.

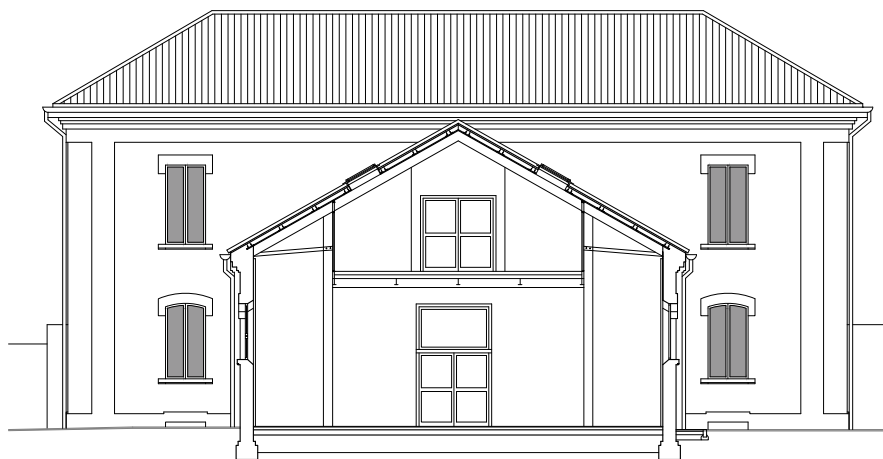
Il centro è stato realizzato proprio all'interno degli spazi dell'Ex Lavatoio Comunale, notevole testimonianza di architettura "civile" postunitaria, ristrutturato e ampliato attraverso la realizzazione di un soppalco interno.

Il soppalco è, dal punto di vista strutturale, "indipendente" dalle pareti esistenti e staccato dalle stesse, consentendo in questo modo la percezione della dimensione spaziale originaria dell'edificio.

Il dimensionamento degli spazi comuni soddisfa le esigenze del nucleo residenziale, ma è tale da creare un "polo di aggregazione" alla dimensione del quartiere; ciò aiuta gli anziani residenti nei 18 alloggi di superare una condizione di potenziale "isolamento", sentendosi al centro delle attività sociali sviluppate dal centro.

Gli spazi di servizio sono gestiti da un Centro di promozione sociale ANCESCAO e ospitano anche un ambulatorio medico.

Le sale comuni sono invece così utilizzate: come sala bar la più piccola, come sala per "eventi" la più grande, come palestra quella al primo piano.





## Riqualificazione strade centrali

L'area di intervento di circa 3.400 mq. comprende le vie E. De Amicis, G. Carducci, F. Turati, e la P.zza A. Costa, nel centro storico del Comune di Bondeno, intorno all'isolato della Sede Municipale.

Obiettivo dell'intervento era quello di restituire qualità al sistema di strade che delimitano l'ambito più importante del centro storico di Bondeno.

Tali aree erano, prima dell'intervento di riqualificazione, pavimentate in asfalto con alcuni marciapiedi in cemento sensibilmente degradati.

Tale obiettivo è stato perseguito attraverso alcune azioni specifiche:

- rifacimento di tutte le pavimentazioni, caratterizzate in corrispondenza della P.zza Costa da un disegno a fasce perpendicolari alle pareti degli edifici che ne sottolinea la particolare configurazione; altre fasce, collocate in corrispondenza dei pilastri e delle paraste degli edifici che delimitano la piazza, valorizzano inoltre la presenza delle aree porticate;
- ridefinizione della circolazione delle automobili ed inserimento di dispositivi di rallentamento: attraversamenti pedonali rialzati e restringimenti della carreggiata al limite minimo di 2,75 ml., senza l'utilizzo però di "dossi artificiali", che possono essere un ostacolo per pedoni e cicli in quelle situazioni, come quella delle strade oggetto di intervento, in cui la sede stradale è utilizzata in







CINEMA TEATRO ORFEO

WAKE-UP

P  
P  
P

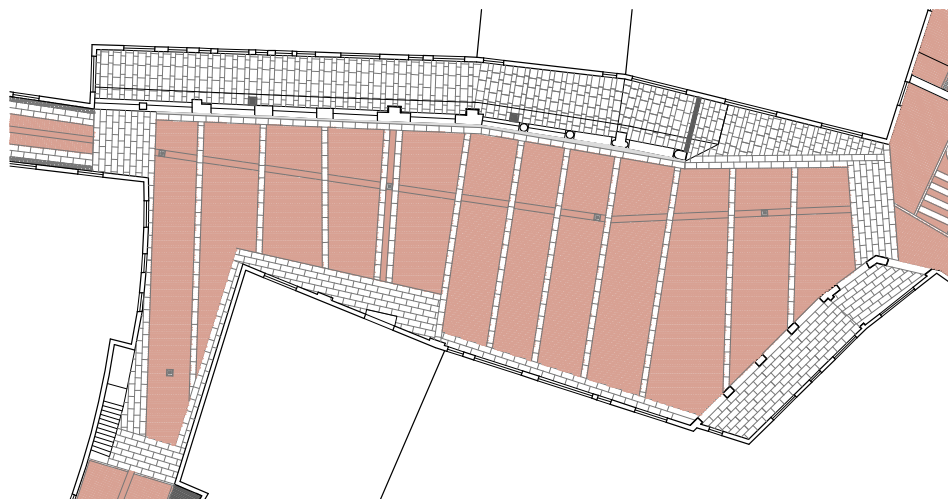
ATTENZIONE  
LAVORI  
IN CORSO

## Riqualificazione strade centrali

modo promiscuo da pedoni cicli e veicoli.

- ridefinizione della localizzazione dei parcheggi;
- adeguamento dei marciapiedi alla dimensione minima di 1,20 ml., che consente il passaggio di due persone affiancate, con l'inserimento di punti di allargamento per consentire la rotazione delle sedie a ruote per i portatori di handicap;
- ridefinizione del sistema della pubblica illuminazione con l'uso di corpi illuminati a sbraccio per evitare l'ingombro dei pali, ed inserimento in alcuni punti specifici di illuminazione "scenografica" con corpi luce incassati nella pavimentazione, in corrispondenza della facciata della chiesa e sotto i porticati;
- ridefinizione del sistema della segnaletica stradale;
- sostituzione degli elementi per la raccolta delle acque esistenti.
- inserimento di nuovi elementi di arredo,

In Via F. Turati e in P.zza A. Costa, il luogo "cardine" della Bondeno più antica, sono stati inoltre eliminati i pochi marciapiedi esistenti ed è stata realizzata una pavimentazione stradale continua allo stesso livello in lastre e cubetti di porfido.





Cento Via Pacinotti

## Ampliamento Centro per l'infanzia

L'intervento realizzato in Via Pacinotti a Cento si configura come un ampliamento dell'attuale struttura scolastica denominata "Centro Infanzia" ospitante funzioni sia di scuola materna che di nido d'infanzia.

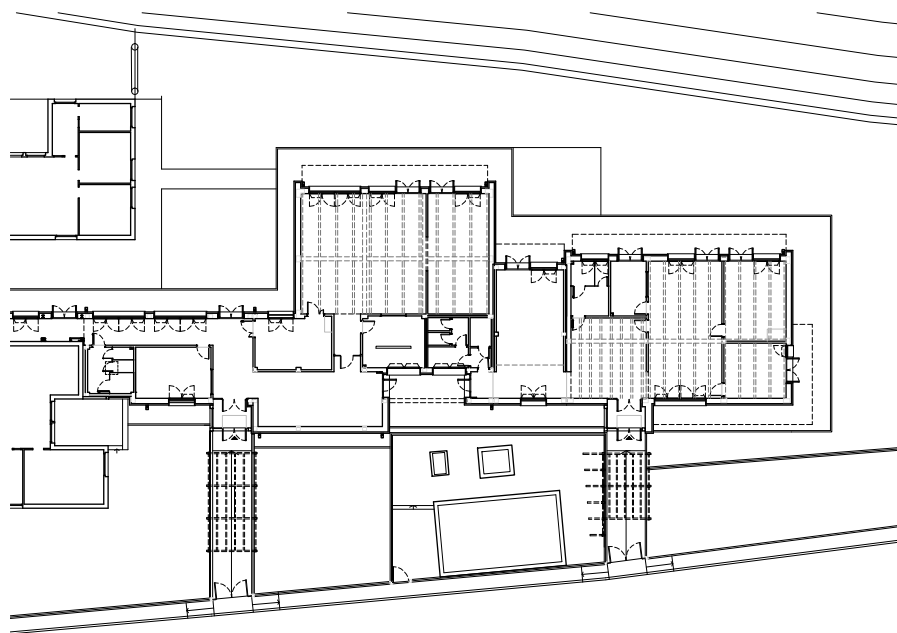
Obiettivo dell'intervento è da un lato l'incremento la capacità ricettiva del nido, dall'altro la diversificazione e l'implementazione della dotazione di servizi integrativi, mediante la realizzazione di un centro per bambini e genitori.

La particolare conformazione del lotto, la distribuzione dell'edificio esistente e la presenza di un volume tecnico lungo via Pacinotti, sono gli elementi che hanno condizionato lo sviluppo planimetrico del nuovo fabbricato.

Il fronte del nuovo edificio si "chiude" verso via Pacinotti in modo da minimizzare il più possibile l'interferenza generata dall'asse stradale e dal corpo tecnico esistente, aprendosi invece verso lo spazio verde interno.

L'articolazione volumetrica del complesso è enfatizzata mediante l'utilizzo di colorazioni differenziate per la parte di edificio dotata di coperture a falda rispetto alla restante.

La conformazione delle coperture inclinate, che si estendono oltre il filo dell'edificio, assicura una corretta schermatura rispetto alla luce solare agli ambienti sottostanti





Cento Via Prato Fiorito  
**Scuola primaria Penzale**

Le scuole elementari di Via Prato Fiorito a Cento hanno una capienza di 10 aule (250 alunni) cui si aggiungono le aule speciali, il refettorio e alcuni spazi per attività complementari.

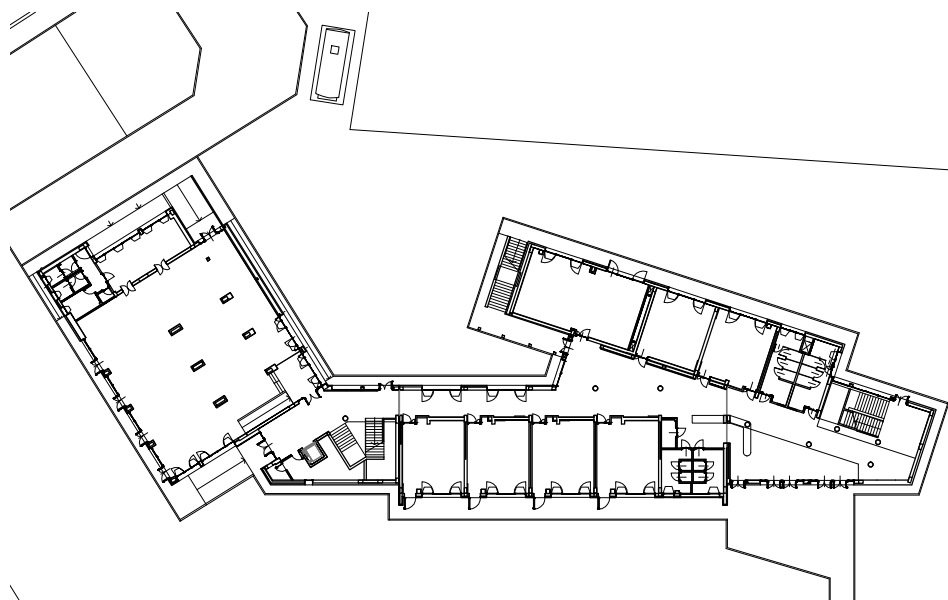
ACER Ferrara è intervenuta nell'ambito dell'intervento di completamento del cantiere abbandonato dalla prima impresa aggiudicataria.

Il riappalto dell'intervento ha reso possibile l'aggiornamento della progettazione dell'edificio rispetto alle mutate esigenze didattiche della città ed alle più recenti normative in tema di fruibilità, di contenimento dei consumi energetici e di sicurezza con particolare riguardo alla protezione sismica.

L'edificio si sviluppa su due piani: al piano terra sono collocati l'ingresso, 5 aule didattiche, 1 aula per attività complementari, la palestra, il refettorio, gli spazi dedicati al personale non docente ed un nucleo di servizi igienici; al primo piano ulteriori 5 aule e 3 aule per attività complementari, gli spazi dedicati al corpo didattico ed un nucleo servizi igienici.

La localizzazione degli spazi tiene conto di fattori quali l'illuminazione naturale, la protezione da fonti di rumore esterne e la necessità di gestire le interferenze tra le diverse attività presenti in una scuola elementare.

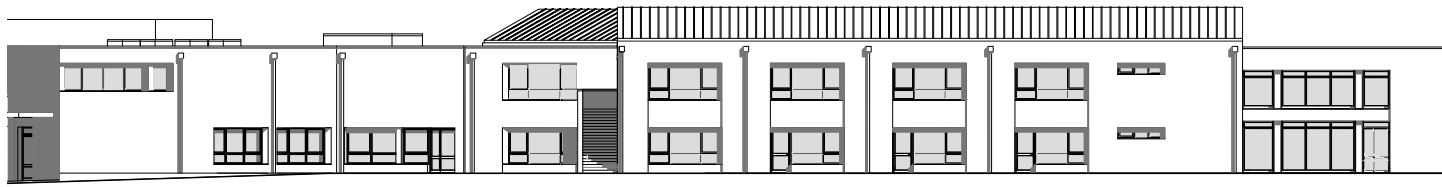
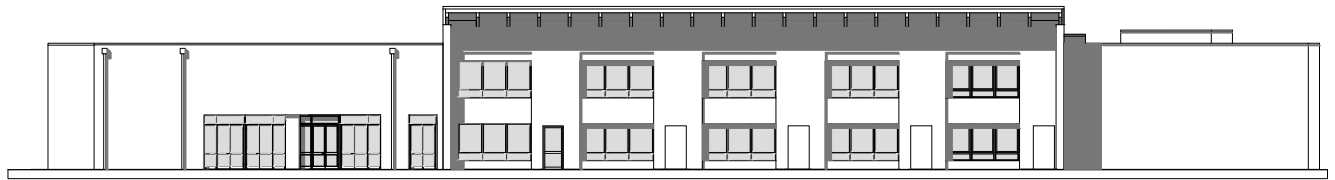
Il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento a pannelli radianti alimentati da una centrale termica con





Cento Via Prato Fiorito  
**Scuola primaria Penzale**

generatori di calore a condensazione e gruppi di microcogenerazione; è inoltre dotato di impianto di ventilazione meccanica per la corretta areazione delle aule e degli spazi comuni, di un impianto intelligente di gestione della luce e di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica. Altre significative caratteristiche del fabbricato scolastico sono: coibentazione a cappotto ad alte prestazioni, infissi esterni in alluminio ad alta efficienza termica ed acustica, infissi interni tecnici in laminato, pavimentazioni resilienti.







## Polo Scolastico

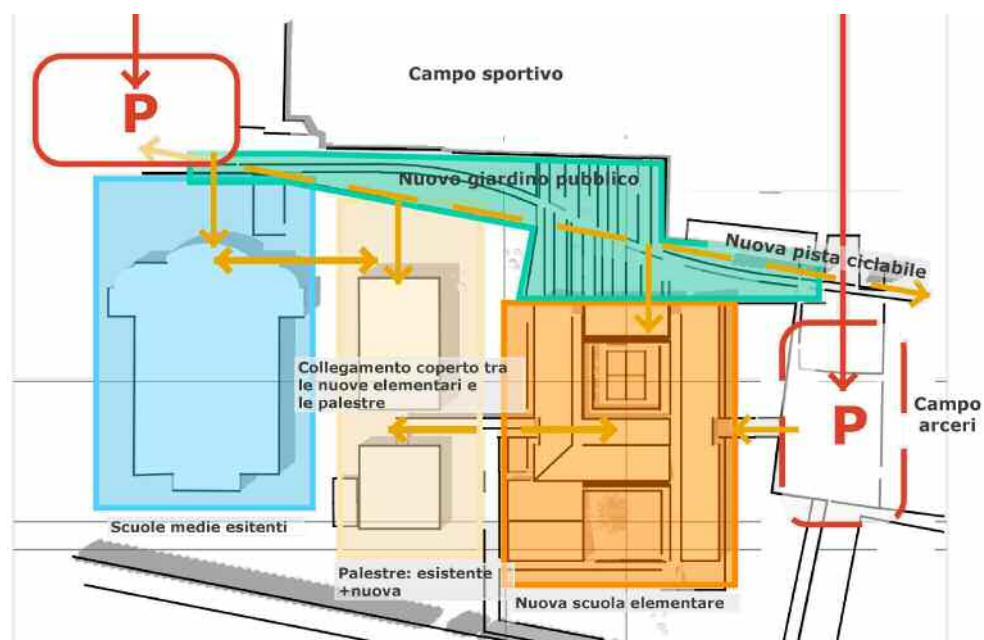
Il nuovo Polo Scolastico di Bondeno è collocato nell'area urbana ad ovest del centro, oltre il canale Burana, dove oggi è localizzato un campo sportivo "di allenamento" alle spalle del campo da calcio.

In questo ambito sono state localizzate nel tempo importanti attività "di servizio" quali: le scuole medie e la relativa palestra, l'acquaparco Bondy Beach, i campi da calcio, il campo arcieri, che non sono tuttavia riuscite a costruire una vera "centralità urbana".

La realizzazione delle nuove scuole dovrà essere l'occasione per dare a questo luogo rilevanza urbana congruente con l'importanza dei servizi ospitati, attraverso un adeguato trattamento dello spazio pubblico: è prevista infatti la realizzazione di un nuovo giardino pubblico, nell'area compresa tra il fronte principale del nuovo edificio scolastico ed il muro di recinzione retrostante il campo sportivo.

Tale giardino collegherà tra loro gli ingressi alle scuole (medie ed elementari), i parcheggi, le palestre, i campi sportivi (campo da calcio e campo arcieri) e la piscina.

La nuova scuola disporrà di 20 aule per attività "normali", in grado di ospitare fino a 500 bambini con un indice di superficie netta superiore al minimo di legge, garantendo quindi il rispetto della normativa di cui al D.M. del 18 dicembre 1975.





MIRABELLO POLO SCOLASTICO

Mirabello area nido intercomunale  
**Polo Scolastico**

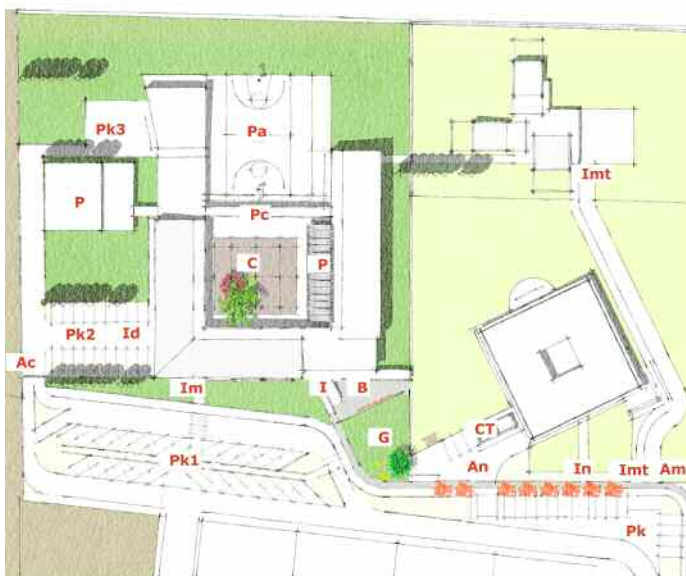
Il nuovo Polo Scolastico di Mirabello sarà collocato in un'area adiacente al Nido Intercomunale di cui l'Amministrazione Comunale acquisirà la proprietà.

E' un'area nella quale è già localizzata una importante funzione di servizio, il Nido, ma che è necessario "legare" alla città attraverso la riorganizzazione e l'integrazione dei collegamenti pedonali e ciclabili; si ipotizza infatti la realizzazione di un nuovo percorso pedonale e ciclabile che consentirà di accedere ai nuovi servizi scolastici in condizioni di sicurezza.

L'impianto generale del nuovo Polo ha una struttura simile a quella dei campus: funzioni diverse, ospitate da edifici diversamente connotati, fortemente diversificati tra loro e collegati da percorsi nel verde.

Gli edifici che costituiranno il Polo sono tre: il nido esistente, la nuova scuola materna e le scuole medie/elementari, progettati con una struttura "modulare", che consenta l'attuazione "per stralci" ed eventuali ulteriori ampliamenti.

Punto cardine della scuola è l'atrio, a doppia altezza, dove sono localizzate le scale e il desk dei bidelli, collocato in modo da garantire la sorvegliabilità di tutti i corridoi e delle uscite verso l'esterno; l'atrio è vetrato e dotato di una pensilina esterna che protegge anche le rastrelliere delle biciclette.



- G giardino
- C corte interna
- B rastrelliere biciclette
- P pergolato
- Pc porticato
- I ingresso principale
- Im ingresso medie
- In ingresso nido (esistente)
- Imt ingresso materna
- Id ingresso dal parcheggio docenti
- Ac accesso carrabile di servizio
- Am accesso carrabile di servizio materna
- An accesso carrabile di servizio nido (esistente)
- P palestra tipo A1 330 mq.
- Pa spazio per attività sportive all'aperto: polivalente, piste corsa, salto, lancio del disco
- CT polo di produzione energetica esistente + ampliamento
- Pk parcheggio nido (esistente)
- +materna (13 posti auto)
- Pk1 parcheggio elementari + medie (24 posti auto)
- Pk2 parcheggio docenti (18 posti auto)
- Pk3 parcheggio di servizio mensa
- paletta

Edifici non residenziali e urbanizzazioni  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA' **COMUNE DI FERRARA, COMUNE DI  
BONDENO, COMUNE DI CENTO,  
COMUNE DI MIRABELLO**

SOGGETTO ATTUATORE: **ACER FERRARA**

PROGETTI: **UFFICIO TECNICO ACER FERRARA**

PERIODO DI ESECUZIONE: **2003/2015**

SUPERFICIE LORDA TOTALE **13.010**

FINANZIAMENTI: **Risorse ASPIAG Italia - L. 560/1993 -  
Risorse Comune di Bondeno e Amm.  
Provinciale - Risorse Comune di  
Cento - Risorse Comune di Mirabello**

TOTALE FINANZIATO: **€ 18.311.864,78**

PRESTAZIONI TECNICHE  
EFFETTUATE DA ACER FERRARA: **programmazione, inquadramento  
urbanistico, studio di fattibilità, pro-  
gettazione preliminare, definitiva,  
esecutiva, gara d'appalto, direzione  
lavori**



## Programmi complessi

Il tema della rigenerazione urbana è ormai al centro delle politiche urbanistiche regionali e nazionali; attraverso operazioni di rigenerazione molte città italiane hanno modificato il volto di alcuni dei loro luoghi più significativi.

Intervenire sul costruito è oggi la priorità: il concetto di suolo come bene limitato e non riproducibile si affermato e la necessità di limitarne il consumo è un principio alla base di diversi provvedimenti legislativi.

La stessa L.R. 20/2000 pone come priorità per il soddisfacimento dei bisogni abitativi la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, la loro riorganizzazione, addensamento o riqualificazione.

La residenza è infatti spesso il fulcro delle operazioni di rigenerazione: buona parte delle operazioni di rigenerazione urbana più importanti hanno portato alla realizzazione di nuovi alloggi, in parte rilevante alloggi pubblici in locazione o a riscatto.

Le operazioni di rigenerazione sono però interventi complessi che coinvolgono funzioni diversificate (residenza quindi ma anche funzioni di servizio) ed interventi sulle infrastrutture.

Governare questa complessità non è compito facile: ACER Ferrara ha svolto questo ruolo nell'ambito di alcuni progetti pilota i cui obiettivi di riqualificazione sono stati definiti assieme alle Amministrazioni Comunali del territorio.

Un ruolo che ACER ha svolto come soggetto attivo in primo luogo in relazione alle risorse, ricercate e raccolte partecipando in modo sistematico ai bandi di finanziamento disponibili, poi mettendo in campo competenze tecniche e amministrative e di relazione, infine gestendo partnership con soggetti privati.

Non sono molti i soggetti, strutture permanenti dotate di competenze e di autonomia finanziaria, in grado di gestire il processo attuativo di operazioni complesse di questo tipo ed ACER Ferrara intende continuare ad affermare le proprie potenzialità in questo ambito.

### Comacchio riqualificazione comparto S. Carlo Centro Storico

2001/2010

Via Mazzini 184 - 184/A - 190 - 192

Proprietà Comune di Comacchio

4.200 mq. S.T. - 3 fabbricati - 19 alloggi + urbanizzazioni e sponda canale

Fondi L. 457/1978 - L. 179/1992 - L. 513/1977

Finanziamento: € 2.487.359,67

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Classe energetica: adeguato L. 10/1991

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Arch. Marco Cenacchi

### Cento riqualificazione area Ex stazione Ferroviaria Via Bologna

2010/2016

Via Bologna, Viale Jolanda Maiocchi Plattis

Proprietà Comune di Cento

Autostazione corriere + bar + sede polizia municipale + spazi per attività commerciali + edificio polifunzionale + parco pubblico + pista ciclabile 16.000 mq. S.T. - 5 fabbricati - 1.680 mq. S.L.

Fondi risorse accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra Comune di Cento e Soc. COOP Adriatica

Finanziamento: € 4.316.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *stesura accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, progettazione esecutiva, direzione lavori*

Classe energetica: B

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Giuseppe Adesso

### Comacchio consulenza PSC Aree Darsena/Cappuccini - Via Spina - S. Agostino

2014/2016

Via Valle S. Carlo, Via Mazzini, Via Spina, P.zza Roma

Proprietà Comune di Comacchio

216.360 mq. S.T. - Infrastrutture - residenza pubblica - servizi

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *progettazione urbanistica, studio di fattibilità*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Arch. Marco Cenacchi

### Ferrara riqualificazione area Palazzo degli Specchi Via Beethoven

2013/2016

Via Beethoven

Proprietà Società Ferrara 2007

28.650 mq. S.T. - 5 fabbricati - 268 alloggi + posti auto - 3.060 mq. S.L. negozi e urbanizzazioni

Fondi CdPI FIA - Società Ferrara 2007 - ACER Ferrara - Impresa Vittadello

Finanziamento: € 43.900.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *consulenza per la progettazione preliminare*

Classe energetica: B

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Arch. Marco Cenacchi



## Riqualificazione comparto S. Carlo

Il comparto urbano dell'Ex chiesa di San Carlo è localizzato nel centro storico di Comacchio, a ridosso del Loggiato dei Cappuccini; utilizzato dagli inizi del novecento dalla ditta Bignozzi per la produzione e lo stoccaggio delle farine, ospitava al suo interno "il Mulino" ricavato proprio all'interno del corpo di fabbrica della Ex Chiesa oltre ad un magazzino ed alcuni edifici di servizio. L'area, in completo abbandono da diversi anni, è stata acquistata dai proprietari privati alla fine degli anni novanta per realizzare un intervento di riqualificazione complessiva, con l'obiettivo di aumentare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale pubblica, rigenerare il sistema degli spazi pubblici, ridefinire un tratto della sponda del canale Lombardo recuperando la piccola darsena esistente, realizzare nuovi spazi di servizio per la città.

Gli alloggi, 19 in totale, sono stati ricavati all'interno del fabbricato dell'Ex Magazzino e degli edifici annessi; sono disposti trasversalmente al corpo di fabbrica, separati in corrispondenza delle lesene esistenti, garantendo in questo modo autonomia di accesso ad ogni nucleo e corrispondenza tra il ritmo delle aperture e l'organizzazione degli spazi interni.

Gli alloggi sono stati completati e sono ora abitati, così come è stata portata a compimento la riqualificazione degli spazi pubblici e della darsena.





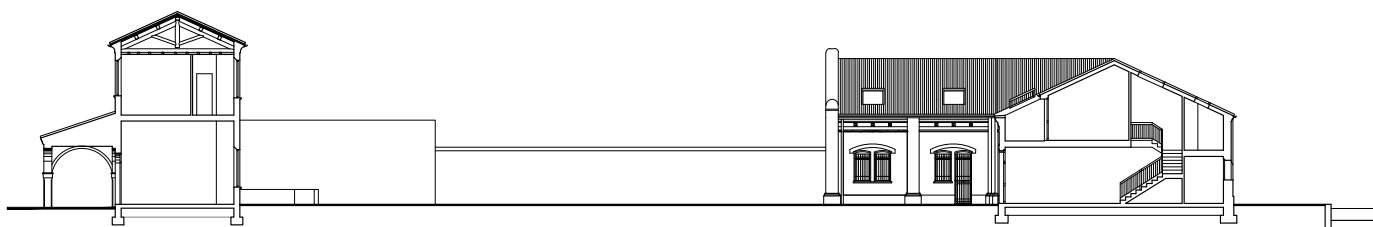
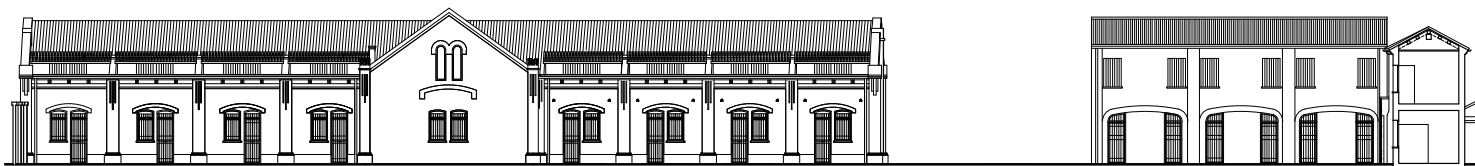


## Riqualificazione comparto S. Carlo

Ancora da realizzare invece il recupero della Ex Chiesa, che attualmente non risulta finanziato.

Il progetto prevede per tale edificio la realizzazione di spazi polivalenti per esposizioni temporanee, conferenze, seminari, spazi per le associazioni, uffici e depositi.

Il recupero della Ex Chiesa si configura come una opportunità di rilancio in ambito urbano di questa porzione del centro storico, interessata negli anni più recenti da fenomeni di marginalizzazione che è opportuno cercare di contrastare.





## Riqualificazione area ex Stazione Ferroviaria

L'area dell'Ex Stazione Ferroviaria, localizzata nell'ambito del Centro Storico di Cento a ridosso della Via Bologna, era da lungo tempo, prima del recente intervento, in condizioni di evidente degrado, sia per quanto riguarda gli edifici, in parte a rischio di crollo, che per ciò che riguarda i piazzali e gli spazi verdi.

Nel 2010 l'Amministrazione Comunale, con il supporto tecnico di ACER, ha sottoscritto un accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 con la Soc. Coop Adriatica, proprietaria di un market all'interno dello stesso ambito, per la riqualificazione dell'intera area urbana.

Obiettivo dell'intervento: realizzare una "nuova centralità" ai margini del centro storico" attraverso la riorganizzazione della viabilità, la ridefinizione degli spazi aperti e l'inserimento di nuove funzioni pubbliche e private.

Un'area pubblica di circa un ettaro e mezzo che viene completamente ristrutturata e restituita ad uso pubblico con fondi privati e che ritorna ad essere occupata per più metà della sua superficie da spazi verdi.

L'accordo prevedeva infatti che, in cambio della possibilità di ampliare il proprio punto vendita, la Soc. Coop Adriatica si facesse carico dell'esecuzione di:

- tutti gli interventi infrastrutturali previsti dal Piano, quali: un nuovo collegamento viario tra Via XXIV aprile e la





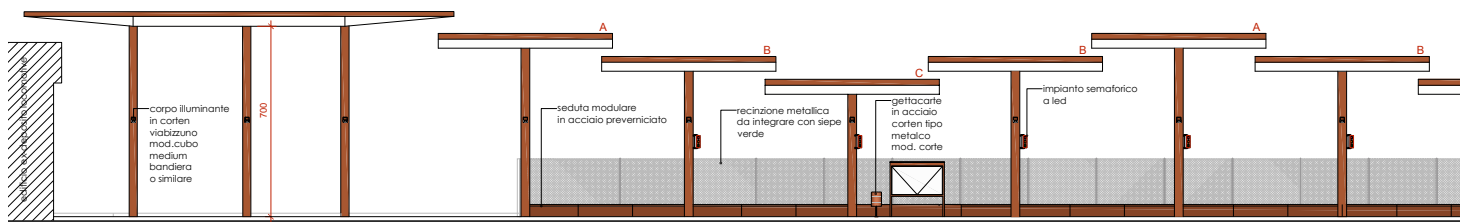
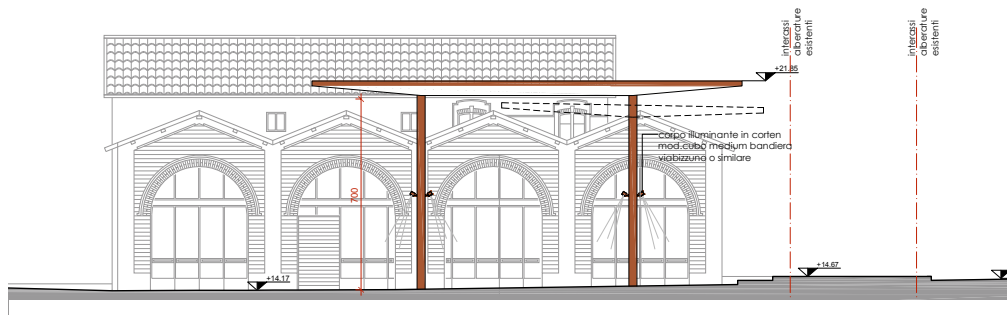
## Riqualificazione area ex Stazione Ferroviaria

rotonda di Via Bologna e una nuova piazza per l'area della Ex Stazione;

- la sistemazione di Viale Jolanda Maiocchi Plattis attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici in numero adeguato rispetto a tutte le funzioni insediate, la sistemazione e la messa in sicurezza dei percorsi pedonali esistenti ed il loro ampliamento, la sistemazione e l'ampliamento degli spazi verdi esistenti,

- nuovi servizi pubblici quali: una nuova sede per i Vigili Urbani attraverso il riuso e la ristrutturazione di parte degli edifici esistenti,

- la razionalizzazione della funzione di fermata dei bus extraurbani, attraverso: la costruzione di un nuovo piazzale attrezzato con tettoie, la ristrutturazione dell'edificio dell'ex magazzino merci da destinare a spazio polivalente, la ristrutturazione dell'edificio dell'ex deposito locomotive da destinare a stazione bus e spazi commerciali, la realizzazione di una nuova area per il deposito dei mezzi all'esterno del centro urbano.





La collaborazione di ACER con il Comune di Comacchio per l'elaborazione del PSC Comunale nasce dalla volontà di mettere a disposizione dell'Amministrazione Comunale le competenze che ACER ha maturato nell'ambito degli interventi di riqualificazione urbana, in particolare di insediamenti abitativi.

La forma che ha assunto il contributo di ACER è quella della elaborazione di un nuovo PRU (Programma di Riqualificazione Urbana), che preveda gli indispensabili interventi di completamento per i comparti già inseriti nel primo PRU "Centro Storico" del 1998 (Darsena-Cappuccini e S. Agostino), ampliando però il proprio perimetro di intervento anche ad altri comparti limitrofi, come l'ambito urbano di Via Spina.

Il nuovo PRU prevede la realizzazione di nuove centralità urbane nei comparti Darsena-Cappuccini S. Agostino che potranno determinare un effetto volano sulle zone comprese tra le nuove polarità ed il centro storico. Nello specifico sono previste:

- la riqualificazione della darsena Cappuccini e sua trasformazione in punto di approdo di un servizio di collegamento tra il centro storico di Comacchio ed i lidi attraverso la via d'acqua;
- la riconversione dell'area adiacente dell'Ex Consorzio Agrario in area verde







## Consulenza PSC

attrezzata con padiglioni (a carattere temporaneo e rimovibili) in grado di ospitare attività commerciali e di servizio al nuovo punto di approdo mediante la demolizione dei manufatti esistenti;

- il recupero del manufatto dell'ex Convento di S. Agostino e suo riuso come edificio scolastico, la riqualificazione del giardino pubblico e degli spazi adiacenti;

- la realizzazione in tutti i comparti di intervento di nuovi parcheggi per l'accesso al centro storico con incremento del numero complessivo dei posti disponibili;

- la realizzazione, nel comparto di Via Spina, di nuove abitazioni che prenderanno il posto di quelle attualmente esistenti in pessime condizioni; le nuove abitazioni dovranno garantire maggiore qualità di vita alle famiglie che le abitano, in termini di sicurezza sismica, risparmio energetico e saranno rese disponibili con modalità diversificate: locazione ERP, locazione a canone calmierato, locazione a riscatto, vendita convenzionata.

Il nuovo PRU si configura quindi anche come un contributo al PSC per l'individuazione delle modalità di soddisfacimento dei fabbisogni abitativi attraverso la sostituzione dei tessuti insediativi esistenti e la loro riorganizzazione, in accordo con quanto previsto dalla L.R. 20/2000.



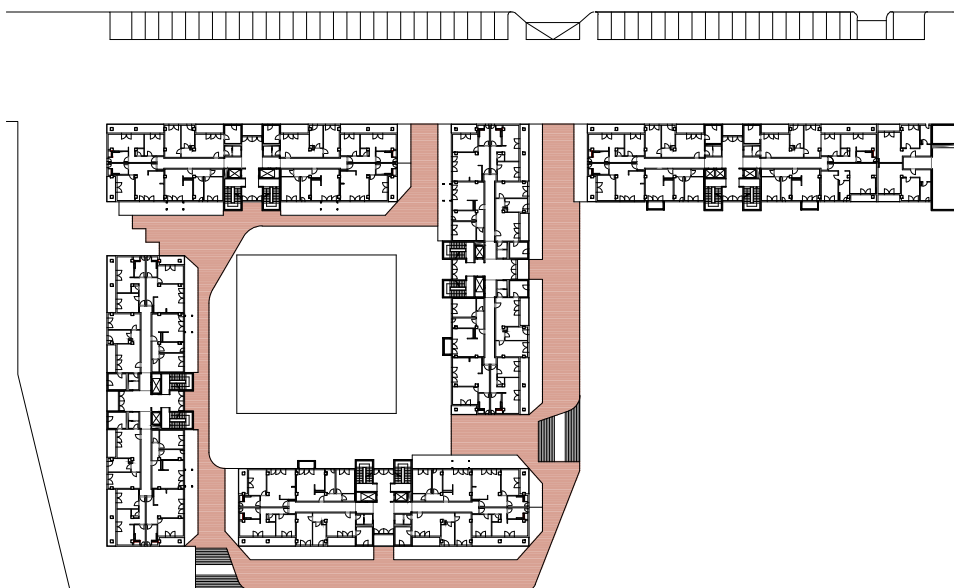


## Riqualificazione area Palazzo degli Specchi

L'intervento sull'Ex direzionale pubblico di via Beethoven, detto "Palazzo degli specchi", a Ferrara prevede la ristrutturazione del complesso esistente per la realizzazione di alloggi di Social Housing prevalentemente in locazione: case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica (la cosiddetta "fascia grigia"). L'area, di proprietà privata della Società Ferrara 2007, è assoggettata ad un Piano di Recupero di iniziativa pubblica che prevede la realizzazione di funzioni diversificate per un totale di 48.500 mq di S.L.

L'intervento di Social Housing sarà realizzato da un Fondo Immobiliare dedicato che potrà avvalersi delle risorse rese disponibili dal FIA Fondo Investimenti per l'abitare di Cassa depositi e prestiti.

L'ipotesi progettuale di riqualificazione del complesso esistente interviene su una parte delle superfici complessive con la realizzazione di un mix quasi esclusivamente sociale che consentirà la realizzazione di circa 268 unità, delle quali i tre quarti circa saranno destinate alla locazione a lungo termine e alla locazione con possibilità di riscatto. Il fabbisogno di equity stimato per l'operazione è di 43,90 milioni di Euro.



Programmi complessi  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA'	<b>COMUNE DI COMACCHIO, COMUNE DI CENTO, COMUNE DI FERRARA</b>
SOGGETTO ATTUATORE:	<b>ACER FERRARA E ALTRI</b>
PROGETTI:	<b>UFFICIO TECNICO ACER FERRARA</b>
PERIODO DI ESECUZIONE:	<b>2001/2018</b>
SUPERFICIE TERRITORIALE AREE DI INTERVENTO:	<b>265.210 mq.</b>
SUPERFICIE LORDA FABBRICATI NON RESIDENZIALI:	<b>4.740 mq.</b>
ALLOGGI:	<b>287</b>

FINANZIAMENTI: **Fondi L. 457/1978 - L. 179/1992 - L. 513/1977 - risorse accordo ex art. 18 L.R. 20/2000 tra Comune di Cento e Soc. COOP Adriatica - risorse CDPI FIA - Società Ferrara 2007 - ACER Ferrara -Impresa Vittadello**

TOTALE FINANZIATO: **€ 50.703.359,67**

PRESTAZIONI TECNICHE EFFETTUATE DA ACER FERRARA: **programmazione, progettazione urbanistica, studio di fattibilità, stesura accordo ex art. 18 L.R. 20/2000, consulenza per la progettazione preliminare, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori**



## Recupero singole unità immobiliari

Il recupero degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica è una delle attività più importanti dell'Azienda ACER, assieme all'intervento di riparazione dei guasti negli alloggi occupati: sono circa 300 gli alloggi del cosiddetto turn-over su cui ACER interviene ogni anno e che vengono rimessi nelle disponibilità dei Comuni per le assegnazioni.

Su queste abitazioni vengono effettuati interventi di messa a norma degli impianti e di ripristino generale delle condizioni dell'alloggio, con una spesa media di poco superiore ai 6.000,00 Euro per unità, finanziate con le risorse derivanti dai canoni. Per gli alloggi il cui costo di recupero risulta più elevato rispetto a tale valore medio, sono state messe a disposizione dalla Regione risorse straordinarie con due specifici programmi: "Nessun alloggio pubblico sfitto" e "Recupero alloggi erp sfitti nei Comuni colpiti dal sisma".

Tali fondi sono stati utilizzati anche per interventi su interi fabbricati come nel caso delle palazzine di via G. Casazza Grosoli, quartiere Barco Ferrara, di via T. Mosti sempre a Ferrara e di P.zza Roma a Comacchio, integrando le risorse regionali con risorse locali (bilancio ACER o derivanti da vendite del patrimonio ERP) con cui sono stati coperti i costi degli interventi integrativi sulle parti comuni ed esterne e la realizzazione delle reti impiantistiche, cui non si poteva far fronte con le sole disponibilità dei programmi destinati, come si è detto, alla realizzazione di interventi su singole unità abitative.

La disponibilità di ACER ad investire ulteriori risorse sui programmi ha consentito il completamento di significativi interventi di riqualificazione, con ricadute importanti sulla riduzione dei consumi energetici dei fabbricati che sono già stati descritti nelle schede precedenti

### Recupero alloggi erp sfitti

2009/2015

Ferrara e altri Comuni della Provincia  
Proprietà Comune di Ferrara e altri Comuni della Provincia  
155 alloggi

Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n. 274/2009 programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato "Nessun alloggio pubblico sfitto"

Finanziamento: € 3.735.650,70

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Massimo Cazzola

### Recupero alloggi erp sfitti

2010/2015

Ferrara  
Proprietà Comune di Ferrara  
29 alloggi

Fondi D.C.R. 8/2010 - D.G.R. 1358/2010 prosecuzione programma di manutenzione di alloggi di edilizia residenziale pubblica denominato "Nessun alloggio pubblico sfitto"

Finanziamento: € 390.139,94

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Massimo Cazzola

### Recupero alloggi erp sfitti nei comuni colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012

2014/2016

Ferrara  
Proprietà Comune di Ferrara  
29 alloggi

Fondi L.R. n. 24/2001 - D.G.R. 1571/2014 - "Recupero alloggi erp sfitti nei Comuni colpiti dagli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012"

Finanziamento: € 2.114.065,18

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara: *programmazione, progettazione preliminare, definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Massimo Cazzola



Ferrara e altri Comuni della Provincia  
**Recupero alloggi erp sfitti**

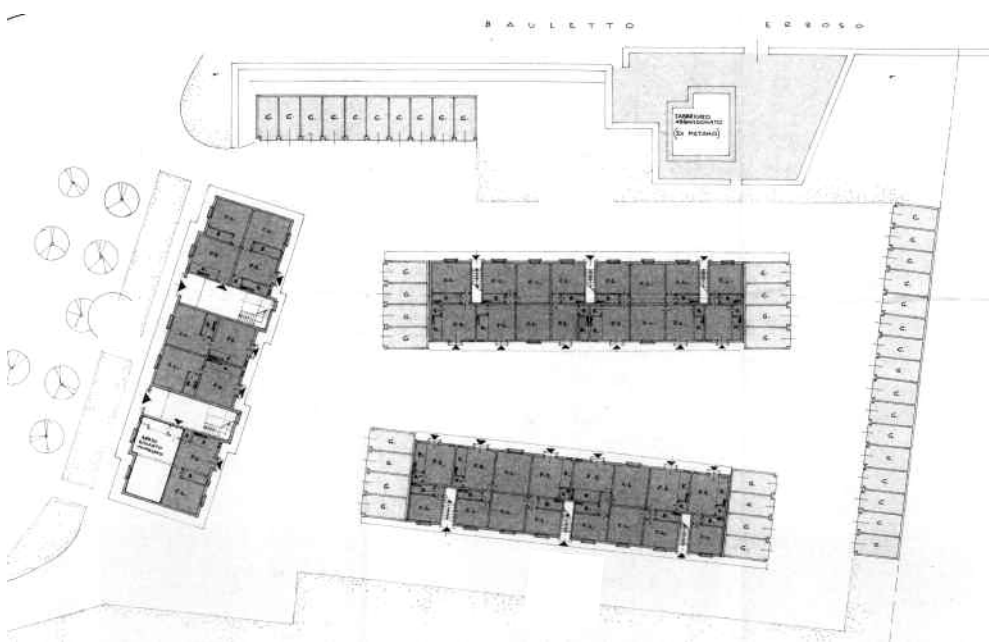
Per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, vuoti per cessata locazione, sui quali non è stato possibile intervenire nell'ambito del cosiddetto turnover, sono stati, dalle ACER regionali, predisposti specifici elenchi, contenenti anche la dettagliata quantificazione delle risorse necessarie al loro recupero, successivamente trasmessi al Servizio regionale Qualità urbana e Politiche abitative.

La Regione Emilia Romagna ha poi, sulla base di tali elenchi, provveduto ad assegnare e concedere ad ogni Comune il contributo in conto capitale necessario per il recupero degli alloggi ERP, nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Gli atti Regionali di assegnazione dei fondi hanno però precisato che i Comuni assegnatari dei finanziamenti avevano la possibilità di avvalersi delle ACER, quali soggetti attuatori, per la realizzazione degli interventi finanziati, attraverso la stipula di specifiche convenzioni così come previsto dalla Legge Regionale 24 agosto 2001, n. 24 art. 41, comma 2 e 2 bis.

I Comuni della Provincia di Ferrara, destinatari di contributi per il recupero di alloggi ERP, hanno tutti sottoscritto con ACER tale convenzione.

I Comuni hanno inoltre sottoscritto una apposita delega alla riscossione, per autorizzare le Acer ad incassare direttamente i contributi.





Recupero singole unità immobiliari  
**Quadro riepilogativo**

PROPRIETA' **COMUNE DI FERRARA E ALTRI  
COMUNI DELLA PROVINCIA**

SOGGETTO ATTUATORE: **ACER FERRARA**

PROGETTI: **UFFICIO TECNICO ACER FERRARA**

PERIODO DI ESECUZIONE: **2009/2016**

ALLOGGI RISTRUTTURATI **261**

FINANZIAMENTI: **Fondi D.C.R. 209/2009 - D.C.R. n.  
274/2009 programma 'Nessun alloggio  
pubblico sfritto' - Fondi D.C.R.  
8/2010 - D.G.R. 1358/2010 prosecuzione  
programma 'Nessun alloggio pubblico  
sfritto - Fondi L.R. n. 24/2001 -  
D.G.R. 1571/2014 - "Recupero alloggi  
erp sfritti nei Comuni colpiti dagli  
eventi sismici del 20 e 29 maggio  
2012"**

TOTALE FINANZIATO: **€ 6.239.855,82**

PRESTAZIONI TECNICHE  
EFFETTUATE DA ACER FERRARA: **programmazione, progettazione pre-  
liminare, definitiva, esecutiva, gara  
d'appalto, direzione lavori**

## Riparazione danni sisma 2012

Dopo gli eventi sismici del 20 e del 29 maggio 2012 la Regione Emilia Romagna ha avviato il Programma per il ripristino, la riparazione ed il potenziamento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, rimodulazione del Programma di cui all'ordinanza 49/2012 in attuazione dei punti d) Riparazione e ripristino alloggi inagibili ("E" definibili con un livello di danno "PESANTE" – E1, E2, E3), ed e).

Il programma ha finanziato e consentito la realizzazione dei seguenti interventi sugli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica danneggiati dagli eventi sismici del 20 e del 29 maggio 2012, nelle Province di Bologna, Ferrara, Modena e Reggio Emilia:

a) riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo temporaneamente o parzialmente inagibili (classificati "B" e "C"),

b) riparazione e ripristino immediato di edifici e unità immobiliari ad uso abitativo inagibili ("E" e definibili con un livello di danno "LEGGERO" – E0),

c) riparazione e ripristino edifici e unità immobiliari ad uso abitativo già realizzati alla data di pubblicazione della presente ordinanza

L'Ordinanza ha individuato quali beneficiari delle risorse stanziati i Comuni proprietari degli edifici ed alloggi oggetto degli interventi ovvero le ACER provinciali di Bologna, Ferrara, Modena e Reggio Emilia in sostituzione dei Comuni proprietari che intendano avvalersi delle ACER così come previsto dalla Legge Regionale 24 agosto 2001, n. 24, art. 41, comma 2 e 2 bis, cosa che è avvenuta per tutti i Comuni della Provincia di Ferrara

### Riparazione danni sisma alloggi classificati AEDES B/C/E leggero

2013/2015

Ferrara, Cento, Bondeno, Poggio Renatico  
Proprietà Comuni di Ferrara, Cento, Bondeno,  
Poggio Renatico

334 alloggi

Fondi Ordinanza del Commissario Delegato n.  
24/2013

Finanziamento: € 2.910.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*programmazione, progettazione preliminare,  
definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione  
lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Massimo Cazzola

### Riparazione danni sisma alloggi classificati AEDES E pesante

2013/2016

Ferrara

73 alloggi

Fondi Ordinanza del Commissario Delegato n.  
24/2013

Finanziamento: € 1.972.000,00

Prestazioni tecniche effettuate da ACER Ferrara:  
*programmazione, progettazione preliminare,  
definitiva, esecutiva, gara d'appalto, direzione  
lavori*

Progetto: Ufficio Tecnico ACER Ferrara  
Ing. Massimo Cazzola



## Riparazione danni sisma

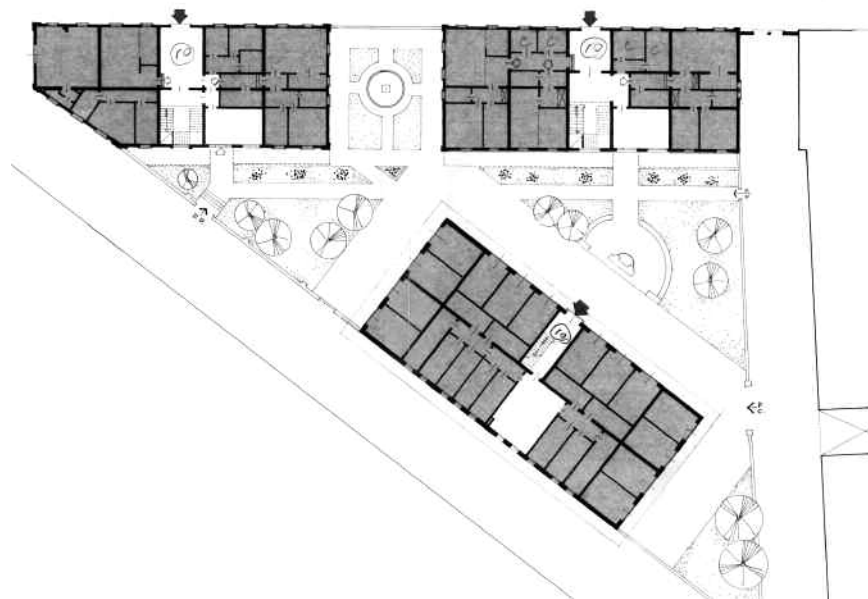
I progetti per la riparazione dei danni sismici negli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica dei Comuni di Ferrara, Cento, Bondeno, Poggio Renatico, sono stati redatti dall'Ufficio Tecnico di ACER Ferrara che si è avvalso, per alcuni interventi di particolare complessità, del supporto del Consorzio Ferrara Ricerche dell'Università degli Studi di Ferrara.

Con una specifica convenzione, sottoscritta nel dicembre 2013, ACER Ferrara ha affidato al Dipartimento di Ingegneria il compito di studiare interventi di miglioramento delle condizioni di sicurezza sismica in alcuni fabbricati localizzati nel Centro Storico di Ferrara che in parte appartengono al patrimonio storico artistico tutelato dalla Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici.

Le attività effettuate hanno compreso: l'individuazione degli elementi di vulnerabilità delle diverse tipologie strutturali, l'esecuzione di rilievi tecnico-costruttivi e la definizione di tecniche di riabilitazione strutturale.

Sono stati realizzati interventi quali:

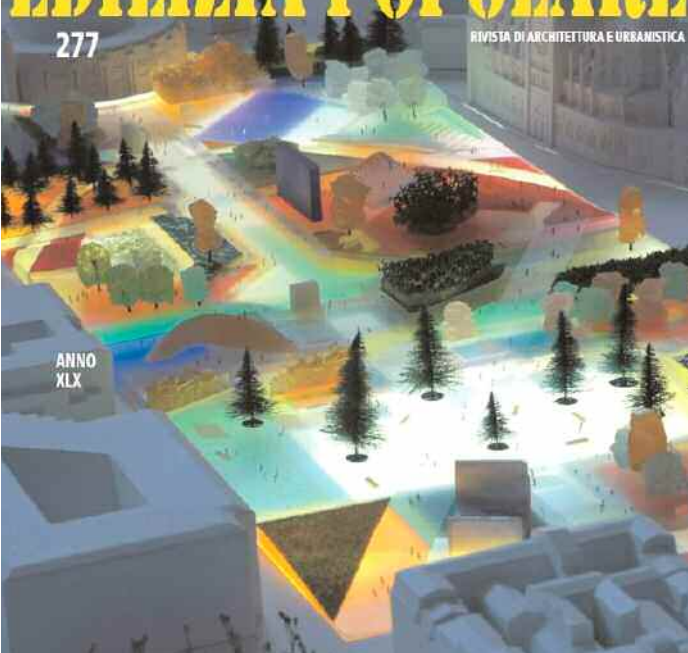
- il collegamento dei solai alle pareti di facciata mediante angolari in acciaio;
- l'inserimento di catene metalliche nei solai e nei pianerottoli delle scale;
- il collegamento delle travi lignee principali dei solai di interpiano e dei solai di copertura alle pareti ortogonali con piastre metalliche bullonate.



# EDILIZIA POPOLARE

277

RIVISTA DI ARCHITETTURA E URBANISTICA



## RISCRIVERE LA CITTÀ

# paesaggio urbano

rivista bimestrale di architettura, urbanistica e ambiente

GIUGNO 2005

**Temas**  
Il sistema fortificato  
di Cittadella

L'ez Mulino Signezzi  
a Comacchio

**Riquilificazione  
del paesaggio  
urbano torinese**

**Allestire**  
Destinazioni  
di terra  
nelle Marche  
settentrionali

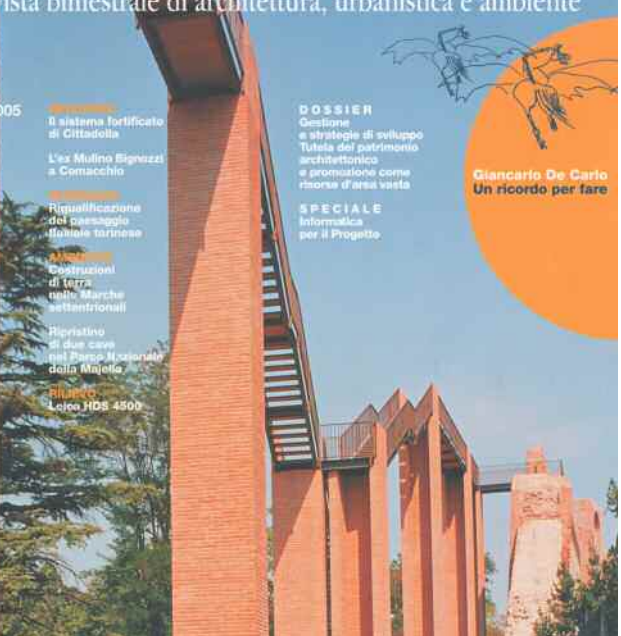
Ripristino  
di due cave  
nel Parco Nazionale  
della Majella

**Pilupato**  
Lozco HD5 4500

**DOSSIER**  
Gestione  
e strategie di sviluppo  
Tutela del patrimonio  
architettonico  
e promozione come  
risorsa d'area vasta

**SPECIALE**  
Informativa  
per il Progetto

Giancarlo De Carlo  
Un ricordo per fare



Regione Emilia-Romagna

## Dieci anni di riqualificazione urbana in Emilia-Romagna Processi, progetti e risultati

a cura di Gianfranco Franz e Michele Zanelli



AeA, Abitare e Anziani - Via Mazzini, 164 - 00198 Roma. Riquilificazione in affiancamento pubblico - 45% - Agosto 2005 e gennaio 2006 - Legge 59/99 - Firenze

# AeA

i n f o r m a

1/2  
3/4  
gen/ago  
2005  
English

## Il bando ministeriale "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000"

ABITARE E ANZIANI



## Progetti pubblicati

2011 Riqualificazione quartiere Barco a Ferrara, in R. Farinella (a cura di), Politiche dell'abitazione e qualità urbana, Editrice Compositori, Bologna

2008 Riqualificazione quartiere Barco a Ferrara, in A.A.V.V., Ciudades en (re)construcción: necesidades sociales, transformación y mejora de barrios, colección Estudios, Serie Territorio, Diputació Barcelona, Barcellona

2007 Residenze per anziani nel quartiere Barco a Ferrara, in "il Giornale dell'Architettura", n. 50

2006 Riqualificazione quartiere Barco a Ferrara, in A. Gaiani (a cura di), Abitare i desideri. Nuove alternative, nuovi sistemi, Editrice Compositori, Bologna

2006 Residenze per anziani a Jolanda di Savoia, in F. Purini, N. Marzot, L. Sacchi (a cura di), La città nuova Italia -y-26, Editrice Compositori, Bologna

2005 Riqualificazione quartiere Barco a Ferrara, in "Edilizia Popolare", n. 277-278

2005 Recupero del Comparto S. Carlo nel centro storico di Comacchio, in "Paesaggio Urbano", n. 5

2005 Residenze per studenti area ex ATAM a Ferrara, in "Paesaggio Urbano", n. 3

2005 Residenze per anziani nel quartiere Barco a Ferrara, in "AeA informa", gen\ago

2005 Progetto di recupero e riuso della ex Chiesa di S. Carlo-Mulino Bignozzi a Comacchio, in L. Gelsomino, P. Orlandi (a cura di), Legge 16 note a margine, Editrice Compositori, Bologna

2005 Residenze per studenti area ex ATAM, in M. Casciato, P. Orlandi (a cura di), Quale e quanta Architettura in Emilia Romagna nel secondo novecento, CLUEB, Bologna

2005 Residenze per studenti area ex ATAM, in R. Farinella (a cura di), I fiumi come infrastrutture culturali, Editrice Compositori, Bologna

2005 Residenze per studenti area ex ATAM, in C. Bassi, Ferrara lessico di Architettura, Gabriele Corbo Editore, Ferrara

2003 Residenze per studenti area ex ATAM, in "il Giornale dell'Architettura", n. 12

2003 Riqualificazione quartiere Barco a Ferrara, in G. Franz, F. Leder (a cura di), La riqualificazione delle periferie residenziali. Scenari ed elementi per una futura politica di intervento in Emilia Romagna, Alinea, Firenze

2003 Residenze per studenti area Ex ATAM in "Edilizia Popolare", n. 275-276

2003 Residenze per studenti area ex ATAM, in "il Giornale dell'Architettura", n. 10

2003 Residenze per studenti area ex ATAM, in L. Gelsomino, P. Orlandi (a cura di), Forme e tracce dell'abitare, Editrice Compositori, Bologna

2001 Interventi di riqualificazione urbana 1980-2000 in "Istituto Autonomo Case Popolari di Ferrara 20 anni di riqualificazione urbana", SATE, Ferrara

2000 Residenze per anziani e centro servizi a Ferrara C.so Isonzo, in "Edilizia Popolare", n. 271

2000 Residenze per studenti area ex ATAM a Ferrara, in "Edilizia Popolare", n. 264-265

1999 Ristrutturazione del quartiere Barco a Ferrara, in Urbanistica Informazioni, n. 168



## POLITICHE DELL'ABITARE E PROGETTO URBANO

Esperienze europee

**19 gennaio 2012**  
**Camera di Commercio**  
**Sala conferenze**  
**Largo Castello 10, secondo piano**  
**ore 16.00**

### saranno presenti

#### introduzioni

**Carlo Alberto Roncarati**  
Presidente della Camera di Commercio | Ferrara  
**Tiziano Tagliani**  
Sindaco di Ferrara

#### presentazioni

**Ivan Ricci**  
Presidente di ACER | Ferrara  
**Diego Carrara**  
Direttore di ACER | Ferrara  
**Romeo Farinella**  
Direttore del Laboratorio Ciber | Università di Ferrara  
**Michele Ronconi**  
Laboratorio Ciber | Università di Ferrara

#### riflessioni

**Marco Cenacchi**  
Responsabile Ufficio Progettazione di ACER | Ferrara  
**Michele Zanelli**  
Responsabile Servizio Qualità Urbana | Regione Emilia-Romagna

#### conclusioni

**Patrizio Bianchi**  
Associazione di Scelta, Formazione professionale,  
Università e ricerca, Lavoro | Regione Emilia-Romagna

nel corso del seminario verrà presentato il volume

**POLITICHE DELL'ABITARE  
E PROGETTO URBANO**  
Esperienze europee

a cura di  
**Romeo Farinella  
Michele Ronconi**  
Editrice Compositori



## LE NUOVE ABITAZIONI DI PALAZZO REMY A MESOLA

**Giornata inaugurale dei 15 alloggi  
di edilizia residenziale pubblica**

**4 Aprile 2014**

**Palazzo della Cultura  
(ex scuole elementari)**

Via Mazzini

**ore 10,30**  
**Convegno di presentazione  
dell'intervento**

### saranno presenti

#### introduzioni

**Lorenzo Marchesini**  
Sindaco di Mesola  
**Marcella Zappaterra**  
Presidente Provincia di Ferrara  
**Daniele Palombo**  
Presidente ACER Ferrara

#### presentazioni

**Diego Carrara**  
Direttore ACER Ferrara  
**Giuseppe Addresso**  
Ufficio Progettazione ACER Ferrara

#### conclusioni

**Michele Zanelli**  
Responsabile Servizio Qualità Urbana  
Regione Emilia-Romagna

**ore 12,00** **Taglio del nastro  
ed inaugurazione dei 15 alloggi**



## LE NUOVE ABITAZIONI DEL QUARTIERE BARCO A FERRARA

**Giornata inaugurale dei 76 alloggi  
di Edilizia Residenziale Pubblica**

**28 gennaio 2013**  
**Biblioteca Bassani Barco**

**sala conferenze**  
via G. Grosoli, 42

**ore 10,00**  
**Convegno di presentazione  
dell'intervento**

### saranno presenti

#### introduzioni

**Tiziano Tagliani**  
Sindaco di Ferrara  
**Marcella Zappaterra**  
Presidente Provincia di Ferrara  
**Daniele Palombo**  
Presidente ACER Ferrara

#### presentazioni

**Diego Carrara**  
Direttore ACER Ferrara  
**Marco Cenacchi**  
Ufficio Progettazione ACER Ferrara  
**Marco Corradi**  
Coordinatore ACER Emilia-Romagna

#### conclusioni

**Vasco Errani**  
Presidente Regione Emilia-Romagna

sarà inaugurata la mostra

**BARCO QUARTIERE RINNOVATO**  
allestita presso l'atrio della Biblioteca Bassani



## MUTAZIONI E PROSPETTIVE DELL'EDILIZIA SOCIALE TRA EFFICIENZA ENERGETICA E NUOVE FORME DELL'ABITARE

**Indagini, strumenti, progetti e prospettive**

**18 novembre 2014, ore 10:30 - 13:00**  
**Camera di Commercio, Ferrara**  
**Sala conferenze**  
**Largo Castello 10, secondo piano**

#### Introduzioni

**Daniele Palombo**  
Presidente ACER Ferrara  
**Roberta Fusari**  
Assessore all'urbanistica Comune di Ferrara

#### Ricerche e progetti dell'Università di Ferrara

**Pietromaria Davoli**  
Professore ordinario, Dipartimento di Architettura  
*Tesi e studi del centro ricerche Architettura-Energia,  
Dipartimento di Architettura*

#### Vittorino Belpoliti

Dotto di ricerca, docente a contratto, Dip. di Architettura  
*Protocollo speditivo di audit e retrofit energetico del  
social housing*

#### Francesco Bitelli

Dotto di architettura  
*Abitare soli vivere integrati: un progetto per il quartiere  
Barco a Ferrara*

#### La situazione nazionale: esperienze realizzate

**Andrea Rinaldi**  
Professore in Composizione Architettonica, Dip. di  
Architettura, Laboratorio di Architettura Architetti Associati  
*Il quartiere Casanova di Bolzano: social housing EAB*

#### Marco Cenacchi

Responsabile Ufficio Progettazione ACER Ferrara  
*La riqualificazione del quartiere Barco: un'esperienza di  
sostituzione edilizia*

#### Angela Molossi

Responsabile Ufficio Clienti ACER Ferrara  
*L'esperienza di ACER nel nuovo insediamento del Barco:  
dal mix sociale all'accompagnamento dell'inquinato*

#### Dibetto finale e conclusioni

**Diego Carrara**  
Direttore ACER Ferrara

## Convegni

Convegni promossi ed organizzati da ACER Ferrara:

2014 “Mutazioni e prospettive dell’Edilizia Sociale tra efficienza energetica e nuove forme dell’abitare”, Ferrara 18 novembre 2014

2014 “Le nuove abitazioni di Palazzo Remy a Mesola”, Mesola 4 aprile 2014

2013 “Le nuove abitazioni del quartiere Barco a Ferrara”, Ferrara 28 gennaio 2013

2012 “Politiche dell’abitare e Progetto Urbano”, Ferrara 19 gennaio 2012

### Partecipazioni ad altri eventi

2014 convegno “Ferrara, patrimonio storico sostenibile. Per un futuro dell’edilizia”, organizzato da GBC Italia e Comune di Ferrara, Ferrara 12 febbraio 2014

2011 tavola rotonda “Il progetto dell’edilizia privata sociale” nell’ambito di Urbanpromo Preview Social Housing, evento promosso da INU e Urbit, Torino 13 ottobre 2011

2010 seminario “La casa, le cose, i casi”, nell’ambito del ciclo di incontri “Parole incrociate”, organizzato dall’Università degli studi di Ferrara, Ferrara 5 maggio 2010

2010 seminario “La rigenerazione urbana e i Contratti di quartiere in E.R.”, organizzato da Comune di Bologna e Urban Center, Bologna 29 gennaio 2010

2009 convegno “Le aziende per la casa e l’housing sociale: un’attuazione della città da rottamare”, nell’ambito di Urbanpromo, evento promosso da INU e Urbit, Venezia 6 novembre 2009

2009 seminario “Le Aziende dell’Housing Sociale: potenzialità e sviluppo di un mer-

cato di qualità ad alta efficienza energetica”, organizzato da Confservizi Emilia Romagna, Acer Reggio Emilia, Cecodhas e Federcasa nell’ambito della Fiera Ecocasa 2009, Reggio Emilia 27 febbraio 2009

2009 seminario “Risparmio energetico nell’edilizia, dalla legge 10/1991 alla delibera dell’Assemblea Regionale Emilia-Romagna 156/2008. La certificazione energetica degli edifici”, organizzato dalla Fondazione Geometri Ferraresi, Ferrara 22 gennaio 2009

2007 convegno “Il Barco a Ferrara: cinquant’anni di storia di un quartiere Ina-Casa”, organizzato da Comune di Ferrara, Provincia di Ferrara e Facoltà di Architettura di Trieste, Ferrara 29 settembre 2007

2003 tavola rotonda “Gestire le trasformazioni di Ferrara” organizzata dal Comune di Ferrara, Ferrara 29 ottobre 2003

2003 seminario “La qualità dell’Architettura condivisa: committenza, progettazione, costruzione”, organizzato da Università degli studi di Parma, Comune di Parma e Regione Emilia Romagna, Parma 28 ottobre 2003

2003 seminario “Nuove esigenze abitative, nuclei residenziali per anziani integrati con servizi in corso di realizzazione a Ferrara”, organizzato dal Comune di Ferrara, Ferrara 14 marzo 2003

2001 seminario “La casa, la città, i servizi: cosa serve agli anziani per conservare l’autonomia”, organizzato dalla Provincia di Ferrara, Ferrara 5 ottobre 2001

Nell’ambito del convegno “Qualità e innovazione nell’edilizia residenziale”, organizzato da Federcasa e ATC Novara, Novara – Verbania, 8 – 10 ottobre 2003, l’edificio delle residenze per studenti area ex ATAM a Ferrara ha ricevuto il *primo premio Palmare Federcasa 2003* per i *progetti innovativi*, sezione “tipologie per le nuove utenze”





