

Progetti speciali

**Contratto
di Quartiere 2**

Via Appennini Alta

STU Campo Boario

Appendici



Introduzione

Il programma di mandato votato in Consiglio Comunale a fine 2002 ha posto l'obiettivo di dare un nuovo disegno alla nostra città attraverso una Variante Generale al Piano Regolatore vigente; un disegno "*partecipato e sostenibile*" (come recita la delibera) per permettere alla "*Jesi del 2020*" di poter vincere quelle sfide, sia di livello locale sia di livello internazionale, che ogni territorio è chiamato ad affrontare in questo periodo caratterizzato dalla continua competizione.

In questi cinque anni di lavoro straordinario non è stata però trascurata la quotidianità dell'edilizia e dell'urbanistica a Jesi. La città non si è fermata, ingessata dal non comune lavoro della variante generale, anzi ha beneficiato delle alte professionalità esterne che hanno collaborato con l'Ente; quest'ultime insieme alle risorse umane interne hanno proiettato "l'abituale" verso le sfide del nuovo.

È stata anche appositamente creata una struttura dedicata (Ufficio Progetti e Iniziative Speciali) dove hanno lavorato fianco a fianco giovani professionalità, mondo accademico, consulenti, dipendenti comunali e dove si è posto l'orizzonte anche sovralocale delle reti medie e lunghe.

Questa strategia ha permesso di realizzare programmi innovativi; partecipare a bandi anche europei; utilizzare nuovi strumenti messi a disposizione dal legislatore; sviluppare il partenariato tra enti, istituzioni e tra pubblico e privato. Si sono reperite risorse economiche esterne al bilancio comunale per oltre sei volte l'investimento iniziale e si sono attivati progetti di riqualificazione urbana con impieghi di denaro e modalità operative di rilievo per la nostra realtà.

In questo volume ne abbiamo voluto riportare tre: il Contratto di Quartiere II, l'ecoinsediamento di Via Appennini Alta, la Società di Trasformazione Urbana (STU) di Campo Boario.

Il Contratto di Quartiere II è un programma di riqualificazione urbana messo a punto dal Ministero delle Infrastrutture insieme alle Regioni. L'Amministrazione ha partecipato a questo bando progettuale nell'aprile 2004 attingendo dai lavori del Piano Strategico .

Il progetto "Abitare il Centro Antico" è risultato primo classificato nelle Marche ottenendo un finanziamento pubblico "a fondo perduto" per 3.595.000,00 euro a fronte di interventi volti al recupero del centro storico per un importo complessivo pari a 7.100.881,75 euro.

Il programma prevede la riqualificazione di edifici storici recuperati ad edilizia sovvenzionata ed agevolata; la riqualificazione di piazze, strade, giardini; la realizzazione di nove botteghe artigianali.

L'Amministrazione ha anche partecipato, nell'aprile 2006, ad una successiva opportunità fornita dallo stesso bando con un nuovo progetto

“L’asta dei servizi del Centro Antico” che è la naturale prosecuzione e completamento del precedente. Si è attinto dallo sviluppo dei lavori urbanistici sugli “Approfondimenti del Piano Idea” (nello specifico della parte “città pubblica”) creando uno specifico sistema dei servizi pubblici nel centro storico che parte da Porta Bersaglieri per arrivare all’Arco Clementino; il tutto per un totale, compresi finanziamenti ed interventi di privati, pari a euro 15.106.000,00; di cui euro 7.770.000,00 a carico del Contratto di Quartiere, euro 3.536.000,00 a carico del Comune o di altri Enti, euro 3.800.000,00 a carico di Privati.

L’ecoinsediamento di Via Appennini Alta costituisce l’esperienza pilota per la “Jesi futura” .

Lo è per diversi aspetti: quello urbanistico, perché la Variante parziale ed il successivo Piano Particolareggiato si sono sviluppati secondo le linee guida del Piano Idea ed i dettati del Progetto Comunale di Suolo anticipando, di fatto, la prassi edilizia degli anni futuri; quello ambientale, perché la sua localizzazione e la sua caratterizzazione in senso ecocompatibile (bioarchitettura, bioingegneria, uso di fonti rinnovabili, risparmio energetico, attenzione all’uso del suolo, mappe solari, etc.) rappresentano una buona pratica per una città a misura d’uomo e d’ambiente; quello socio-economico perché risponde a diverse domande dell’abitare (casa singola, plurifamiliare), garantisce un ritorno perequativo alla comunità in forma di opera pubblica, permette al singolo cittadino di gestire la filiera della costruzione con notevoli risparmi sul costo finale.

La STU di Campo Boario è un progetto che nasce dal basso (circoscrizioni) a fine anni ‘90 e che prende le mosse dalla rivisitazione del Piano di Recupero dell’area dei quartieri S.Giuseppe e Prato (oltre 22 ettari di territorio urbano abitato da circa 2.300 cittadini), rendendo fattibili le necessarie riqualificazioni degli spazi pubblici attraverso una mirata edificazione sia pubblica che privata. Spazi verdi; aree pubbliche; parcheggi; nuove abitazioni con attenzione all’edilizia sociale; sistemazione di strade, marciapiedi ed illuminazione: sono le caratteristiche di questo Piano d’Iniziativa Pubblica.

A beneficiare di questo voluminoso ed esteso intervento è tutta l’area da Porta Valle - Cascamificio - Campo Boario a S. Giuseppe che vedrà riqualificati gli spazi nell’ottica di veder rifiorire un quartiere tanto importante nella città.

Lo strumento con cui si intende realizzare questo importante intervento, stimato nell’ordine di oltre 63 milioni di euro (per la sola parte pubblica) con opere ed urbanizzazioni per la “città pubblica” di oltre 12 milioni, è la Società di Trasformazione Urbana (STU); una società di scopo pubblico-privato sotto il controllo dell’Ente.

Altri progetti speciali sono stati realizzati in questi anni come: Zipa Verde, Corridoio Esino.

Siamo certi che altri ne verranno sia grazie all’esperienza maturata in questi anni, sia grazie agli stimoli che il nuovo disegno della “Jesi futura” fornirà alle prossime Amministrazioni.

Jesi marzo 2007

Il Sindaco
Fabiano Belcecchi

Assessore al Territorio
Urbanistica-Ambiente
Daniele Olivi

Indice

Contratto di Quartiere 2 abitare il centro antico della città

	Introduzione	11
1.	Analisi delle caratteristiche di degrado dell'area	14
1.1	Un difficile equilibrio tra parti di città	14
1.2	La carenza dei servizi	15
1.3	L'abbandono dello spazio pubblico e la scarsa coesione sociale	15
1.4	L'abbandono residenziale e il disagio abitativo	16
2.	Obiettivi del programma	20
2.1	Un nuovo ruolo per il centro antico	20
2.2	Incrementare la quota dell' edilizia sociale nel centro antico	20
2.3	Incrementare la quota di servizi e di spazi pubblici	21
2.4	Rafforzare le reti di partnership locale	22
2.5	Migliorare l'utilizzo dello spazio pubblico e la coesione sociale: una strategia leggera di permeabilizzazione delle superfici del centro antico	22
2.6	Migliorare l'utilizzo dello spazio pubblico e la coesione sociale: nuovi spazi per le associazioni e per il sostegno del lavoro nel centro antico	23
3.	Il progetto	26
3.1	Riqualificazione edilizia, miglioramento dello spazio pubblico e della coesione sociale, nuovi spazi per la promozione del lavoro: il complesso di S. Agostino	27
3.2	Riqualificazione edilizia, nuovi spazi pubblici per la promozione del lavoro: Palazzo Santoni	29
3.3	Riqualificazione edilizia e coesione sociale: Pianetti II (ex carcere)	31

3.4	Riqualificazione edilizia: complesso di Largo Saponari	33
3.5	Miglioramento delle condizioni ambientali: il restauro delle strade pedonali e delle scale	33
3.6	Adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione: strade e sottoservizi	35
3.7	Adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione: una nuova sala conferenze e un collegamento urbano nel cuore di Palazzo Pianetti II (ex carcere)	35
3.8	Adeguamento e sviluppo servizi pubblici e privati: una nuova ludo/biblioteca a palazzo Bisaccioni	36
4.	I soggetti coinvolti	37
5.	Le forme della partecipazione e le strutture di implementazione del programma	39
6.	Quadro tecnico economico degli interventi	41
7.	Programma di sperimentazione	42
7.1	Programma di sperimentazione: ecosostenibilità	42
7.2	Programma di sperimentazione: riduzione del rischio sismico	50
7.2.1	Riconoscimento degli elementi di vulnerabilità	50
8.	Relazione finanziaria	56
9.	Cronoprogramma per l'attuazione del contratto di quartiere	63
Via Appennini Alta		
	Progetto per una pianificazione ecosostenibile: il Piano Particolareggiato di Appennini Alta a Jesi	67
	Piano Particolareggiato di Esecuzione "Appennini Alta"	73
	Norme Tecniche di Attuazione N.T.A	75
1.	NTA del PRG	75
2.	Il PPE	76
3.	Dimensionamento del PPE	77
4.	La struttura normativa del PPE	78
5.	La mobilità e la sosta	79
6.	Le reti tecnologiche	80
7.	Gli spazi pubblici	81
8.	I lotti	83
9.	Gli edifici	85
10.	Gli edifici: caratteristiche prestazionali	86

STU Campo Boario

Il Piano di recupero di iniziativa pubblica in variante al PRG: Campo Boario	105
Il percorso	110
Le modifiche apportate al Piano di recupero di iniziativa pubblica in seguito all'adozione delle osservazioni della Provincia	113

Appendici/Tavole

Appendice A: Complesso Sant'Agostino	117
Appendice B: Palazzo Pianetti II (ex carcere)	138
Appendice C: Complesso Largo Saponari	156
Appendice D: Palazzo Santoni	169
Appendice E: Palazzo Marcelli	186
Appendice F: Palazzo Bisaccioni	192
Appendice G: Interventi e infrastrutture	196
Appendice H: Piazza Federico II	199
Appendice I: Piazza delle Monachette	204
Appendice L: Giardino ex carcere e impianto pubblico di risalita	208
Appendice M: Giardini Largo Saponari	211
Appendice N: Facciate Palazzo Colocci e Chiesa Sant'Agostino	214



Contratto di Quartiere 2

abitare il centro antico della città



**Abitare il centro
antico di Jesi,
la proposta di
contratto
di quartiere**

Introduzione

L'ambito interessato dalla proposta di contratto di quartiere presentata in queste pagine coincide con il nucleo di origine romana della città (il centro antico), definito nel piano vigente zona A1.

In questa parte di città edifici, lotti, tracciati e spazi urbani si presentano come un insieme unico fortemente articolato e formano un organismo urbano riconoscibile e delimitato nel quale le numerose eccellenze architettoniche si raccordano con l'insieme per unità di linguaggio architettonico e di materiali, per integrazione funzionale: un sistema articolato di spazi e funzioni collettive formato dal palazzo comunale, dal Duomo, dalla biblioteca comunale, dal teatro S. Floriano, dalle scuole, dalla pretura, da numerosi musei e spazi espositivi che mantengono nella parte più antica di Jesi il centro civico della città, carattere rafforzato dalla storica presenza settimanale del mercato all'aperto.

La qualità del centro antico e le sue potenzialità sono a Jesi aspetti riconosciuti e al centro di progetti e scelte rilevanti delle passate amministrazioni:

- il piano regolatore vigente ha individuato l'intera parte di città come zona A1 di recupero, superando con indicazioni puntuali sui singoli palazzi o aggregati edilizi le indicazioni dei precedenti piani di recupero, assumendo a sua volta valenza di un piano di recupero che pone l'attenzione, oltre che sull'edificato, sul sistema degli spazi pubblici coperti e scoperti e sulle mura;
- più recentemente, con il "manuale di recupero del centro storico della città" (allegato alla presente richiesta di finanziamento) Il comune di Jesi ha poi arricchito le possibilità di tutela e recupero per il proprio patrimonio edilizio storico attraverso un articolato di norme prestazionali affiancato da un'approfondita ricerca sui caratteri storici della città nelle sue diverse parti;
- numerosi interventi di restauro e recupero di iniziativa pubblica, condotti a termine attraverso progetti impegnativi di finanza pubblica, hanno permesso recentemente di salvare dal degrado il palazzo della Signoria e le Mura della città e di creare le condizioni per un miglioramento complessivo della qualità del centro antico.

I progetti attuati hanno permesso al centro antico della città di mantenere un buon livello di conservazione e di fruibilità, ma hanno lasciato ancora irrisolti problemi profondamente radicati che interventi di carattere fisico, da soli, non possono affrontare: il ruolo civico e simbolico che il nucleo della città antica oggi continua a svolgere è superiore alla sua effettiva vitalità e vivibilità, alla capacità di attrarre attività economiche e nuovi abitanti, di intensificare l'uso quotidiano

da parte degli abitanti delle altre parti della città.

Il centro antico di Jesi coincide infatti con due quartieri della città: Duomo e San Pietro. È qui possibile riconoscere alcuni importanti elementi critici rappresentati in alcuni casi da fenomeni evidenti, in altri da segnali e sintomi più sottili: la riduzione delle attività economiche e commerciali; il degrado del tessuto edilizio ordinario di connessione delle eccellenze architettoniche e funzionali, che coinvolge importanti complessi di proprietà comunale; la ridotta presenza residenziale e di servizi alla scala del quartiere; lo scarso livello di manutenzione degli spazi aperti pubblici; lo scarso numero di abitazioni occupate e la cospicua presenza di immobili in evidente stato di abbandono; l'aumento di popolazione immigrata in condizioni di disagio abitativo; la presenza significativa di popolazione anziana.

I quartieri del centro antico di Jesi si trovano quindi oggi in una condizione limite, i fenomeni di degrado fisico e di disagio sociale essendo evidenti, pur senza aver ancora assunto caratteri "di emergenza": essi, cioè, non sono ancora completamente espressi ma potrebbero rapidamente assumere dimensioni preoccupanti e difficilmente recuperabili.

Gli interventi sugli involucri e sulle eccellenze degli anni recenti non hanno potuto risolvere la condizione di abbandono del centro antico della città, ben rappresentata dalla scatola vuota di Palazzo Santoni.

Questo stato delle cose può essere affrontato solo attraverso un organico programma di interventi di riqualificazione dello spazio fisico e dello spazio sociale.

Il progetto di candidatura per il finanziamento di un "programma di quartiere nel centro antico di Jesi" punta quindi ad avviare un insieme complesso di operazioni utilizzando risorse esistenti per recuperare assieme agli edifici le condizioni perché vengano abitati e vissuti intensamente:

- 38 nuovi alloggi pubblici a disposizione della città verranno recuperati nel centro antico, riqualificando 10 alloggi già in locazione e creando 28 nuove unità residenziali. Di questi alloggi, 20 saranno destinati ad edilizia sovvenzionata, i restanti ad edilizia agevolata. Gli alloggi verranno reperiti all'interno di edifici di proprietà pubblica di grande pregio: il complesso edilizio e i chiostri di S. Agostino; il palazzo Pianetti vecchio in passato destinato a carceri; gli edifici in grave stato di degrado nel complesso edilizio di largo Saponari; Palazzo Santoni, progettato vent'anni orsono dal gruppo di architetti Ridolfi, Malagricci, Frankl e abbandonato al rustico.
- All'interno degli edifici individuati, oltre agli alloggi, verrà recuperata una quota significativa di spazi per associazioni con finalità sociali e di promozione del lavoro e dell'economia locale, con un effetto di miglioramento della vivibilità e della coesione sociale per gli spazi pubblici su cui affacciano.
- Nuove botteghe di proprietà pubblica, affacciate sulle antiche corti di S. Agostino, riporteranno attività economiche tradizionali in un luogo oggi abbandonato attraverso un programma di promozione e di agevolazione delle attività lavorative.
- Un nuovo centro sociale per anziani, in condivisione con spazi destinati ad associazioni aventi finalità sociali, culturali e ambientali, e la realizzazione di una nuova ludoteca e biblioteca per ragazzi incrementeranno i servizi esistenti.
- Un programma di piccole opere diffuse e di restauro delle pavi-

mentazioni in pietra dei vicoli e delle piazze (piazza Federico II, piazza delle Monachette, il giardino retrostante le carceri), contestuale con la sistemazione dei sottoservizi, potrà migliorare la qualità degli spazi pubblici e collettivi riportando in modo esemplare il progetto di suolo alle tecniche tradizionali, restituendo permeabilità e flessibilità alle pavimentazioni del centro antico oggi fortemente compromesse.

L'insieme di queste azioni si situa entro una sequenza di spazi collocati in posizioni strategiche per la rivitalizzazione del centro antico. Nella sua effettiva gestione e attuazione, attraverso interventi mirati, il programma, infatti, intende innescare un processo esteso di riqualificazione. Tale processo sarà possibile attraverso una rinnovata modalità di gestione collaborativa degli spazi e dei servizi pubblici di Jesi.

La costruzione della proposta di Contratto di quartiere ha incrociato i lavori del Piano strategico e del Piano Regolatore, avviati nell'ottobre 2003: i due lavori, i cui primi rapporti sono allegati a questa domanda di partecipazione, fanno parte di un generale progetto di rinnovamento delle strategie e degli strumenti urbanistici avviato dal Comune di Jesi in collaborazione con un gruppo di lavoro del Politecnico di Milano.

La pianificazione strategica è un'attività orientata a costruire uno scenario di futuro della città a partire dalle rappresentazioni espresse dagli stessi attori locali. Per poter essere intrapresa ha bisogno di un ampio processo di mobilitazione dei soggetti locali, secondo modalità strutturate di partecipazione. Il processo di "ascolto" del Piano strategico, avviato nell'ottobre dello scorso anno, ha visto l'attivazione di quattro differenti forme di coinvolgimento della cittadinanza:

- interviste e incontri con gli attori rilevanti della città, con le associazioni e con i gruppi organizzati (sono state svolte circa 80 interviste);
- una serie di incontri nei quartieri e nelle circoscrizioni per raccogliere la domanda locale;
- un percorso specifico di coinvolgimento delle scuole;
- incontri tematici di approfondimento (focus group) su questioni specifiche.

Il tema del centro storico è emerso chiaramente come uno di quelli più presenti nelle preoccupazioni dei soggetti locali. Ad esso è stato infatti dedicato, nel mese di febbraio, un focus group di approfondimento. Alcune considerazioni analitiche e alcune chiavi interpretative utilizzate in questo documento nascono da quella esperienza.

D'altro canto, il progetto di contratto di quartiere ha permesso di mobilitare un ampio apparato di azioni e conoscenze che saranno preziose nel percorso verso la ridefinizione della strumentazione urbanistica del comune.

Infine, il lavoro per il contratto ha permesso la costruzione di una rete di collaborazioni tra settori diversi dell'amministrazione, finalizzata agli obiettivi del progetto e che costituisce la necessaria premessa per la sua futura eventuale implementazione.

1.1 Un difficile equilibrio tra parti di città

1. Analisi delle caratteristiche di degrado dell'area

Il centro antico di Jesi è la parte di città nella quale la comunità locale si riconosce. Come molti interlocutori coinvolti nel processo di ascolto attivato grazie al Piano strategico hanno confermato, vi è, su questa parte di città, un investimento simbolico molto elevato: essa rappresenta ancora, nell'immaginario collettivo, il cuore di Jesi, dove sono localizzate le più importanti istituzioni cittadine, il deposito dei valori identitari della città. Questi caratteri paiono però oggi sfidati da processi di degrado e di impoverimento degli usi legati al funzionamento quotidiano della città che rischiano di mortificare il valore del centro antico e ne prefigurano un destino da "periferia interna". Jesi è descritta, nel Piano regolatore vigente, come una "città composta", una "città per parti". Queste metafore alludevano sia alla sua struttura fisica che ai caratteri della sua morfologia sociale. Il Piano, infatti, utilizzava in maniera fertile l'ambiguità del termine "composta", riferendolo sia ad una città che vede la compresenza di parti diverse, ordinate però dentro un puzzle che alla fine è in grado di restituire una figura unitaria e leggibile, sia ad una società locale coesa. Il buon funzionamento complessivo dell'organismo urbano era affidato alla densità delle relazioni fra le sue diverse componenti, fisiche e sociali. Ciò che sembra oggi in crisi è proprio questa proprietà: Jesi appare una città in cui le connessioni fra le parti faticano a mantenersi. Un processo incipiente di "scomposizione" sembra aver investito la città, sul piano funzionale (il traffico e la congestione sono indicatori espliciti di tale difficoltà) e su quello delle relazioni fra i soggetti che la abitano. La zona che più ne risente è il centro antico. In primo luogo, perché qui sono più evidenti che altrove processi di polarizzazione sociale: la percentuale di anziani con oltre 75 anni – secondo elaborazioni comunali sulle sezioni censuarie Istat – nel rione San Pietro è prossima al 19%; quella di stranieri, nella zona prossima all'edificio delle carceri, vicino al 25%. In secondo luogo, perché nuove centralità insidiano la primazia del centro antico: i centri commerciali rappresentano i nuovi luoghi dell'incontro, i nuovi spazi della socialità. Solo l'addizione cinquecentesca e il corso riescono a comunicare ancora un carattere di "colloquialità" urbana e, in una certa misura, a reggere la sfida. Il centro antico ne è ormai escluso: il passeggio domenicale non supera il palazzo comunale, perché non vi sono più funzioni in grado di attrarre gli abitanti (sono scomparsi, ad esempio, i bar con i tavoli all'aperto). Inoltre, il suo carattere di "acropoli", insieme alla scarsità di parcheggi e di risalite meccaniche, ne compromette oltre misura l'accessibilità. Ai problemi di polarizzazione sociale, di scarsa accessibilità e "colloquialità", il Contratto di quartiere intende far fronte.

1.2 La carenza di servizi

I servizi alla persona e alla comunità nel centro antico sono scarsi. Il numero degli esercizi commerciali si è progressivamente ridotto; quelli più direttamente orientati all'uso quotidiano (come i negozi di alimentari) sono quasi scomparsi. Le attività artigianali, prima insediate in vari punti del centro antico, hanno chiuso o si sono localizzate altrove, sia quelle povere, sia quelle di pregio (si pensi agli orafi del S. Agostino). Quello che viene denunciato con maggiore forza dagli attori locali – secondo quanto ha registrato il focus group del Piano strategico dedicato al centro storico – è proprio la progressiva perdita della mixité di usi (residenziali, commerciali, produttivi, di servizio) che una volta caratterizzava questa parte di città. Sono rimaste le case, molte delle quali in condizioni di degrado consistente, ma si sono via via ridotte tutte quelle funzioni che garantiscono l'abitabilità di uno spazio urbano. Alla ricerca di una appropriata mixité di usi, il Contratto di quartiere è rivolto. Oggi il centro antico conserva essenzialmente le grandi istituzioni culturali della città (i musei, la biblioteca comunale), le grandi emergenze storico-architettoniche (il duomo, il palazzo della Signoria), la sede del Comune, anche nuovi spazi culturali (come il San Floriano nella straordinaria piazza Federico II), ma questi elementi faticano a contrastare il rischio di un processo di museificazione. Paradossalmente, è proprio la loro qualità (spesso alta) che sembra favorire tale processo, laddove sembra rimanere solo testimonianza del passato e non riesce a ricostruire nuove relazioni di senso con l'ambiente urbano circostante. Questo avviene anche perché non vi è una significativa specializzazione delle parti: le emergenze rimangono tali, non fanno tessuto, non disegnano percorsi, non definiscono connessioni. Ad esempio, Sant'Agostino, straordinaria risorsa costituita da chiostrì e da un passage coperto – uno spazio domestico e insieme collettivo di grande valore che il Contratto di quartiere intende recuperare per rimarcare la vocazione abitativa e artigianale-commerciale – non viene più usato come percorso tra il Comune e la piazza della Signoria. Certo, alcuni edifici – come le ex carceri – ospitano ancora numerose e spesso attive associazioni cittadine, testimonianza di quel ricco capitale sociale che Jesi può vantare. Ma anch'esse sembrano depositate nel vuoto; occupano degli spazi, ma con il contesto che le accoglie non hanno relazioni. L'Università, insediata in questa parte di Jesi, rappresenta per questa parte di città e per Jesi nel suo insieme una delle risorse più importanti: per l'apporto di nuove popolazioni e di nuove attività economiche, per l'incremento della "economia della conoscenza" che prefigura, per il rafforzamento della presenza di funzioni di pregio. Finora, però, non è stata in grado di essere un motore di innovazione per il centro antico. Certamente ciò dipende anche dal suo insediamento relativamente recente e dall'esiguità del numero dei suoi studenti e docenti, ma c'è forse qualcosa di più: essa è il risultato di una scelta coraggiosa ma non inserita in una politica esplicita; l'università non ha generato impatti significativi anche perché questi non sono stati progettati. A come ampliare e qualificare la presenza dell'università nel centro e a come ridisegnare le relazioni tra spazi destinati alle associazioni e rivitalizzazione di questa parte di città, il Contratto di quartiere destina importanti risorse.

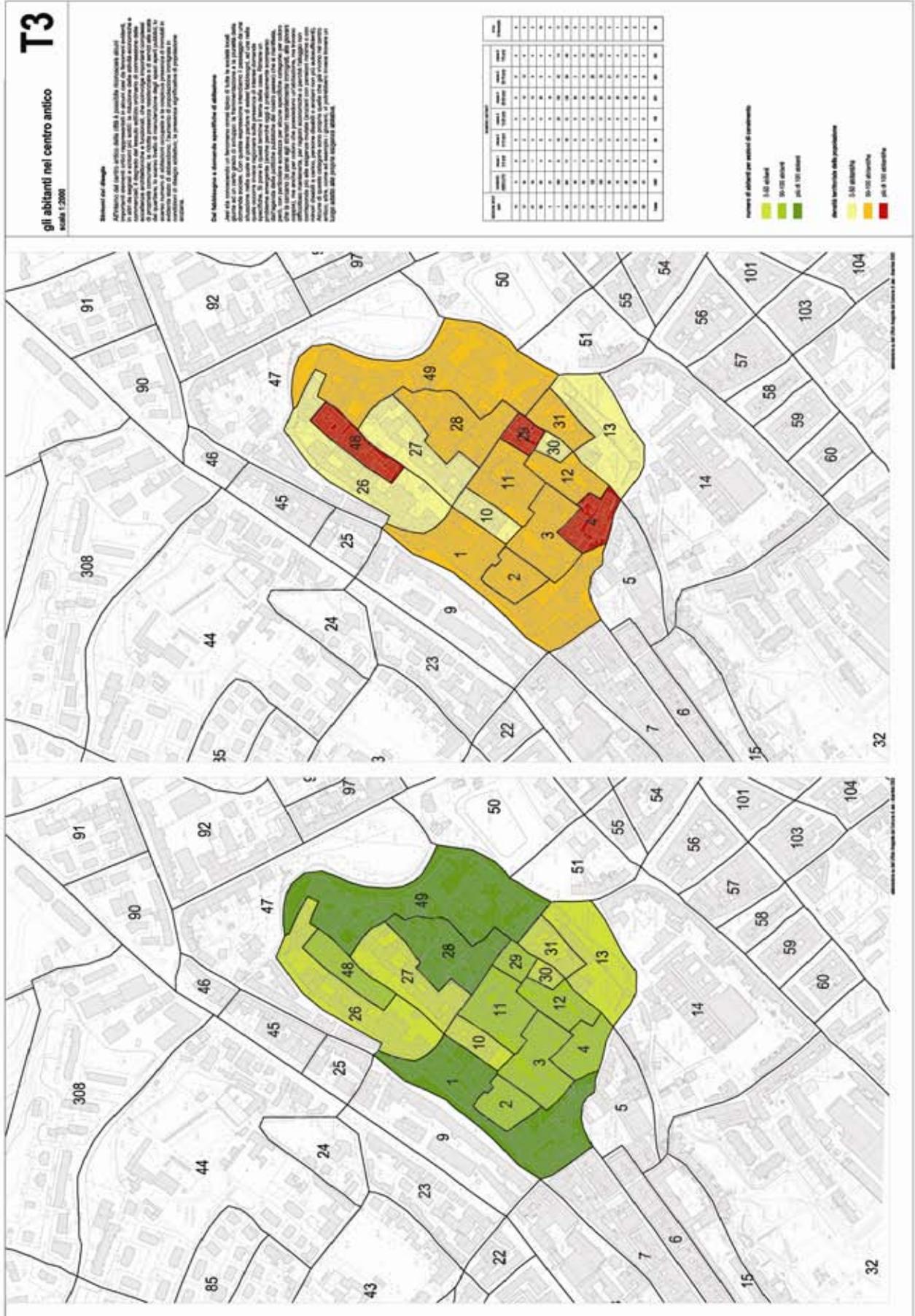
1.3 L'abbandono dello spazio pubblico e la scarsa coesione sociale

Il centro antico non è solo un aggregato di edifici ma anche, e in una certa misura soprattutto, lo spazio pubblico. Su questo aspetto gli attori locali insistono molto, come testimoniano le interviste e le riunioni del Piano strategico. Il centro storico ha bisogno di opere di manuten-

zione e riqualificazione di alcuni spazi aperti: la cura degli spazi verdi, la pavimentazione delle strade, il sistema di illuminazione, il trattamento e la valorizzazione delle reti sotterranee. Si tratta di oggetti diversi sui quali però è possibile intervenire secondo un programma d'insieme che potrebbe incidere in modo significativo sull'immagine e sulla vivibilità di questa parte di città. Gli interventi sarebbero nella maggior parte dei casi leggeri, ma la qualità del tessuto storico esige una sorta di programma di manutenzione coerente e ben calibrato sui possibili effetti di sistema (estetici, funzionali, strategici). Anche su questo tema il Contratto di quartiere intende lavorare.

1.4 L'abbandono residenziale il disagio abitativo

Jesi sta conoscendo un fenomeno ormai tipico di tutte le società locali giunte ad un certo grado di sviluppo: la frammentazione e la pluralità della domanda sociale. Con questa espressione intendiamo il passaggio da una situazione nella quale si poteva parlare di estesi fabbisogni, ad una nella quale occorre invece ragionare sulla presenza di intense domande specifiche. Si pone in questi termini il tema della casa. Rimane un problema emergente (anche perché oggi è praticamente scomparso dall'agenda delle politiche pubbliche del nostro paese) che si manifesta, però, con particolare acutezza per alcune specifiche categorie: per coloro che la cercano (si pensi agli stranieri recentemente immigrati, alle giovani coppie), ma anche per coloro che possiedono un'abitazione, ma trovano difficoltoso mantenerla, per ragioni economiche o perché l'alloggio non corrisponde più alle esigenze mutate (anziani con pensioni minime o con minori disabili a carico, persone disabili o anziani non più autosufficienti). Alcune di queste categorie sono proprie quelle che già vivono nel centro antico; altre, come ad esempio i giovani, vi potrebbero invece trovare un luogo adatto alle proprie esigenze abitative. Secondo i dati dello IACP della provincia di Ancona e dell'Ufficio Casa del Comune di Jesi, attualmente le domande nella graduatoria provvisoria per l'accesso ad un alloggio ERP sono a Jesi pari a circa 300. Secondo i programmi dello stesso Istituto, vi è la previsione di poter soddisfare soltanto una quota minima di questa domanda (70-80 famiglie). Le quantità che può mobilitare il Contratto di quartiere non sono tali da poter trattare efficacemente il problema. Esse però rappresentano un'importante occasione per invertire la rotta, per affermare che una politica della casa nel centro antico è possibile, articolandola per differenti categorie di utenti, a cominciare dalle famiglie più svantaggiate.



2.1 Un nuovo ruolo per il centro antico

2. Obiettivi del programma

A fronte delle criticità evidenziate nel precedente capitolo, il programma assume come obiettivo principale l'avvio di un processo di rivitalizzazione del centro antico della città, dei rioni Duomo e S. Pietro, intesi come quartieri da abitare e vivere. La riqualificazione edilizia, il miglioramento delle condizioni ambientali, l'adeguamento e lo sviluppo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni di servizi pubblici e privati, l'integrazione sociale e l'incentivazione dell'offerta occupazionale sono obiettivi puntualmente perseguiti. Obiettivi e azioni previsti costituiscono nella loro articolazione temporale, oltre che nel loro sviluppo spaziale, un insieme organico che punta alla estensione degli effetti del programma oltre i limiti iniziali e quindi, più in generale, all'attribuzione di un nuovo ruolo al centro antico di Jesi. Infatti, se nella parte del centro storico esterno alle mura, lungo la direttrice di corso Matteotti, la caratterizzazione commerciale, residenziale e la presenza di importanti funzioni civili (il teatro Pergolesi, la scuola di musica nel complesso S. Martino, prossimamente l'università nell'ex edificio scolastico Cuppari, ecc.) hanno consolidato il ruolo civile e simbolico e costituiscono un'importante attrattiva per il resto della città, il centro antico murato, oltre a conservare ed estendere questo stesso ruolo può tornare ad essere uno spazio con caratteristiche di qualità legate alla dimensione quotidiana della residenza, del lavoro, delle attività sociali. Le azioni proposte dal Contratto di quartiere corrispondono a strategie più estese, che trovano appoggio e conferma anche in altri progetti avviati nel centro antico della città dal comune e da altri soggetti privati e pubblici.

2.2 Incrementare la quota dell'edilizia sociale nel centro antico

Il progetto opera sul piano quantitativo e su quello qualitativo: rendendo disponibili o riqualificando 38 nuovi alloggi in edifici storici di cui 10 esistenti, attualmente in locazione nel palazzo S. Agostino; introducendo una nuova significativa quota di residenza pubblica nel centro antico. La scelta delle tipologie e dei tagli, anche se in parte vincolata dalle necessità di rispetto delle strutture esistenti, rende in effetti possibile un'articolazione del possibile utilizzo: gli alloggi sono, infatti, concepiti con tagli compresi tra 50 mq. e 150 mq. In particolare, nel progetto di Palazzo Pianetti Vecchio (ex carceri) le tipologie degli alloggi e la conformazione degli spazi comuni è stata progettata per poter accogliere forme di coabitazione e appoggio tra anziani autosufficienti e studenti, riservando ampie aree per servizi e spazi comuni

(spazi di soggiorno, di studio, cucine ecc.). Inoltre, la previsione al piano terra di spazi per le associazioni con finalità sociale e culturale (oggi presenti nel palazzo in condizioni precarie) accentua il carattere integrato dell'intervento. L'intervento di largo Saponari prevede il recupero di cinque unità abitative, da destinare ad edilizia sovvenzionata, di taglio compreso tra 80 e 150 mq. I tagli sono vincolati dalla tipologia su più piani con spazi di disbrigo e deposito al piano terreno, ma sono adatti a soddisfare esigenze abitative di gruppi familiari numerosi e ad integrare spazi per la residenza e per il lavoro. Gli 8 alloggi che deriveranno dal completamento del progetto di Palazzo Santoni, disegnato dallo studio Frankl, Malagricci, Ridolfi, destinati ad edilizia convenzionata, presentano caratteristiche uniche per dimensioni e criteri distributivi: si tratta infatti di alloggi articolati su livelli differenti, che seguono gli scarti di quota delle solette interne al palazzo e che sfruttano le migliori opportunità di affaccio e di riscontro d'aria. Pur uscendo dai canoni distributivi dell'edilizia residenziale pubblica più consueta si presentano come eccellenze del patrimonio edilizio pubblico del Comune di Jesi e come intervento esemplare per qualità architettonica nel centro antico della città. La predisposizione anticipata di questi alloggi e degli spazi collettivi al piano terreno dell'edificio, unitamente all'anticipazione (prevista nel cronoprogramma) del progetto di riqualificazione del complesso di largo Saponari, consente di accogliere in via temporanea gli inquilini attualmente alloggiati nel S. Agostino e una parte delle associazioni presenti nel palazzo Pianetti Vecchio, mantenendo gli uni e le altre all'interno del centro antico per la durata dei lavori. Come si vedrà nei paragrafi dedicati al programma di sperimentazione, il progetto originale di Palazzo Santoni è stato rispettato completamente e verrà terminato come previsto dagli autori, e tuttavia completato con previsioni impiantistiche e di finitura che rispettano i canoni della bioedilizia. 15 alloggi da destinare ad edilizia sovvenzionata saranno recuperati nel complesso S. Agostino, ponendo rimedio a condizioni di degrado edilizio e conseguente disagio abitativo oggi gravissime e che hanno costretto l'amministrazione a recenti costosi interventi d'urgenza. Nella fase di studio del progetto il piano terreno del palazzo è risultato interamente di proprietà pubblica ed è stato dunque inserito nelle previsioni di trasformazione: le corti e il passaggio porticato di S. Agostino, che collega la piazza del Municipio con piazza Colocci, costituiscono uno dei luoghi collettivi e pubblici più significativi della città, sia per la indubbia suggestione degli spazi architettonici, sia per la tradizionale presenza di attività artigianali orafe che in passato ha connotato il luogo e che oggi si è ridotta ad un'unica bottega. La possibilità di insediare negli spazi affacciati sulle corti attività artigianali e commerciali, attraverso un progetto d'iniziativa comunale di promozione delle attività lavorative, costituisce un aspetto qualificante dell'intervento e del Contratto di quartiere nel suo insieme.

2.3 Incrementare la quota di servizi e di spazi pubblici

Integrare la vitalità e la dotazione di servizi di livello sovralocale (il sistema formato da musei, archivi e biblioteche in via di costruzione e il completamento degli interventi presso la Chiesa di S. Agostino, Palazzo Colocci, Teatro S. Floriano) con interventi locali rivolti alla popolazione residente e alla promozione del lavoro nel centro, costituisce una strategia importante per rendere il centro antico attrattivo per il

resto della città e meglio vivibile per i residenti stabili e per gli studenti. Questa strategia si potrà sviluppare attraverso una scelta opportuna di localizzazione dei servizi pubblici e di loro gestione. Al piano terreno di Palazzo Pianetti Vecchio è previsto un nuovo centro sociale per anziani affiancato da spazi per altre associazioni: il centro sarà collegato con la parte di città esterna alle mura e reso accessibile attraverso un ascensore, ricavato nel sottoterraneo del palazzo, che raggiunge dopo un percorso di circa 15 metri il piede dei contrafforti. Questa nuova risalita urbana renderà accessibile anche un nuovo spazio per riunioni e conferenze che verrà ricavato nello scantinato del palazzo, le cui finestre si aprono direttamente nelle mura della città. Altre associazioni troveranno spazio al piano terreno dell'edificio.

2.4 Rafforzare le reti di partnership locale

Un obiettivo importante è dare avvio, grazie al Contratto di quartiere, ad una "politica complessa" per il centro antico che possa investire poi la città storica nel suo insieme. Per "politica complessa" intendiamo un insieme di azioni diverse che definisce una strategia, prefigura un disegno unitario. Si tratta di un'esigenza espressa chiaramente dagli attori locali nelle interviste e nei focus group condotti nell'ambito dei lavori del Piano strategico. Finora, infatti, gli interventi sono apparsi episodici, non riconducibili ad una intenzionalità coerente, o per lo meno ad un disegno riconoscibile. Il Contratto di quartiere rappresenta il primo passo in questa direzione, perché sceglie di intervenire su una parte specifica della città storica (e non su singoli edifici), rispetto alla quale prova a definire possibili specializzazioni e "vocazioni" e sulla quale fa convergere gli interventi di diversi attori. La dimensione partenariale è infatti cruciale per definire davvero come "complessa" una politica. Non si tratta di accrescere la "lista della spesa", di fare più cose, di diverso tipo, in una stessa area della città. Si tratta piuttosto di integrare, in un quadro coerente, le intenzionalità di più soggetti. Ciò rappresenta la condizione per avviare un programma di intervento che abbia le caratteristiche di un'azione multidimensionale in grado di agire in campo fisico, economico e sociale, quando gli interventi si sono normalmente confrontati con la sola dimensione fisica: ristrutturazione di immobili o restauri di edifici di pregio. L'obiettivo è quello di fare un'esperienza innovativa per Jesi e prefigurare un modello di intervento replicabile anche in altre parti della città storica.

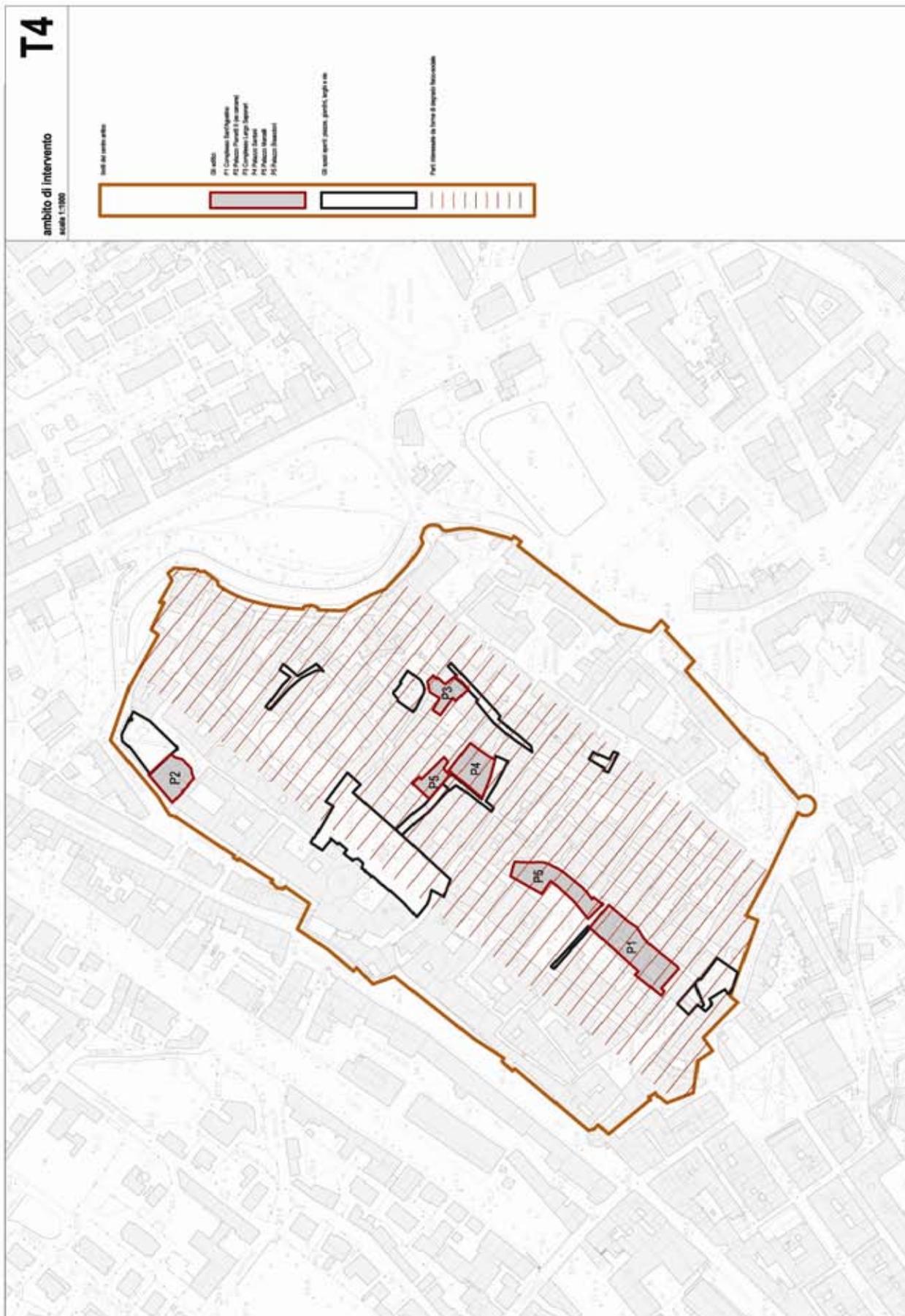
2.5 Migliorare l'utilizzo dello spazio pubblico e la coesione sociale: una strategia leggera di permeabilizzazione delle superfici del centro antico

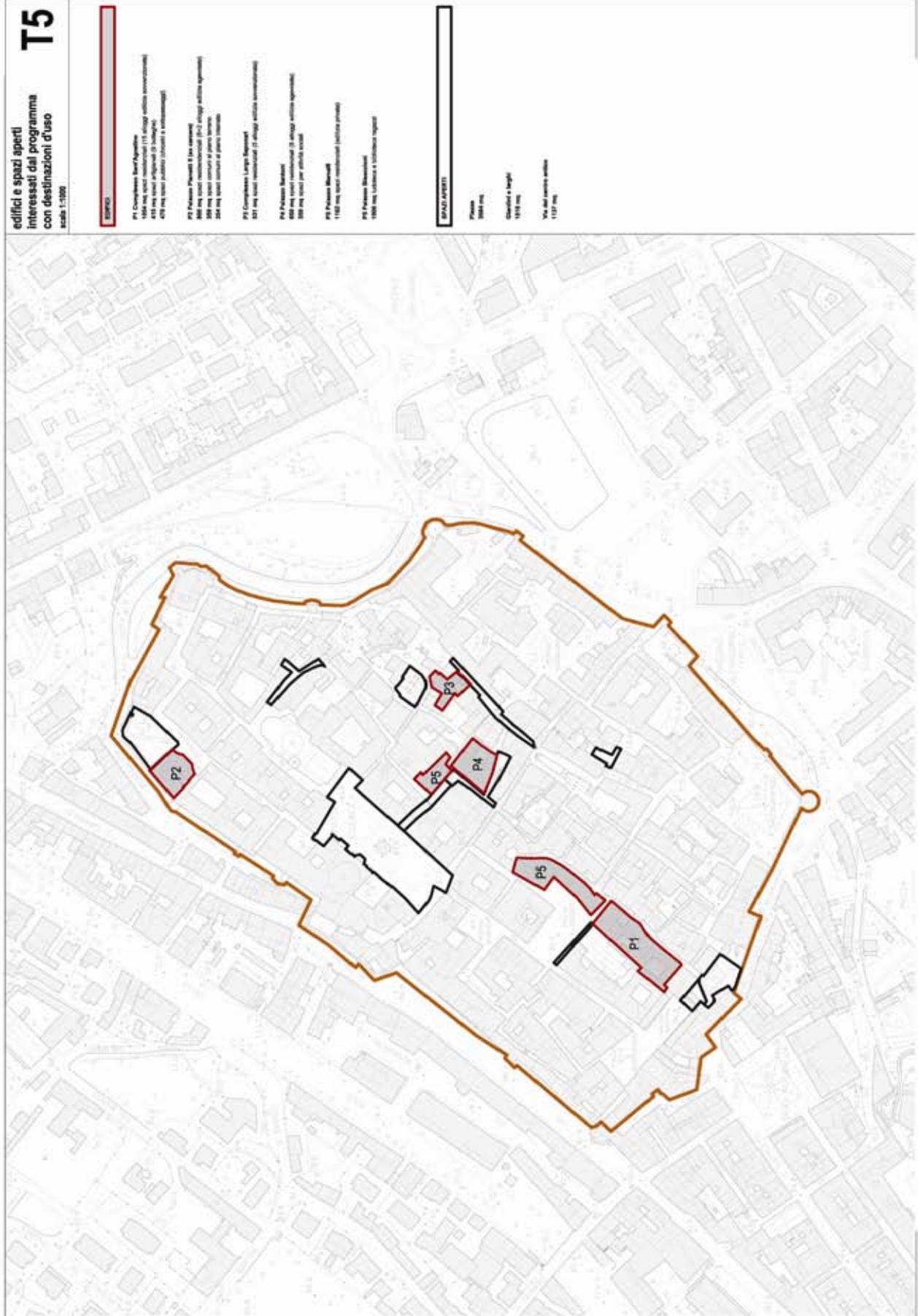
Migliorare la qualità degli spazi aperti e la vivibilità della città antica può significare una minuta riqualificazione delle strade che comporta una specifica riflessione (e conseguenti scelte) sul tema della percorribilità carrabile e del parcheggio, tema che non può essere affrontato in modo radicale e unilaterale. I risvolti sono infatti molteplici: la qualità del paesaggio urbano e la percorribilità pedonale, la possibilità di risiedere nel centro antico senza rinunciare alla disponibilità dell'automobile (o utilizzando l'automobile diversamente da chi abita in altre ambienti) il problema della sicurezza (sanitaria, antincendio). Il progetto non è in grado oggi di definire i caratteri formali delle scelte relative a questo aspetto, delicato per il rapporto innegabile tra accessibilità, sicurezza

e possibilità di parcheggio; tuttavia, nell'adottare una strategia leggera, che si traduce in opere di minimo intervento e di costo il più possibile contenuto, intende introdurre una nuova prassi in controtendenza rispetto a quella affermata. Le pavimentazioni del centro storico di Jesi sono infatti concepite per reggere il transito delle automobili e degli autocarri anche laddove ciò non pare necessario, a forte discapito della durata e delle possibilità di manutenzione. Danneggiano il suolo più i naturali movimenti dovuti alla differente resistenza dei materiali al gelo, agli assestamenti del sottosuolo, che non gli agenti superficiali. È sufficiente confrontare lo stato di degrado di una pavimentazione realizzata meno di vent'anni fa lungo via Pergolesi con la qualità e la possibilità di restauro delle pavimentazioni permeabili tradizionali per capire l'opportunità di una revisione nelle scelte di trasformazione e manutenzione. La "strategia leggera" di permeabilizzazione del centro antico si propone dunque non come progetto a priori. Alcuni interventi puntuali sui vicoli e le piazze presentata nei progetti preliminari, insieme alla prevista sistemazione dei sottoservizi da parte della società Gorgovivo, ne anticipa alcuni aspetti significativi, ma non escussivi. La strategia si propone di guidare non solo un progetto fisico: intende avviare, in stretto contatto con la gestione partecipata del programma di quartiere, una riflessione sulla possibilità di vivere e lavorare in modo anche innovativo e sostenibile nel centro antico della città, di tradurre gli aspetti oggi problematici (come la scarsità di spazi di parcheggio privati e collettivi, l'invasività dei mezzi utilizzati dagli ambulanti per il mercato settimanale, la necessità di progettare, disporre e mantenere i sottoservizi e l'adeguamento tecnologico) in risorse per un nuovo progetto dello spazio collettivo.

2.6 Migliorare l'utilizzo dello spazio pubblico e la coesione sociale: nuovi spazi per le associazioni e per il sostegno del lavoro nel centro antico

Il miglioramento dell'utilizzo dello spazio pubblico e la coesione sociale passano anche attraverso la predisposizione di un insieme di nuovi spazi polifunzionali, strettamente connessi alla residenza, all'interno degli edifici recuperati. La collocazione di funzioni in grado di portare lavoro e un utilizzo intenso in tutte le ore della giornata nel cuore degli edifici ha una funzione strategica nella rivitalizzazione complessiva del quartiere e intende proporsi come modello da estendere: la stessa conformazione della maggior parte degli edifici del centro antico, che contiene ai piani inferiori spazi non adatti per abitazioni così che, in assenza di altri usi, le strade vengono private di motivi di frequentazione. Nello specifico, il programma prevede di collocare un "condominio" di centri sociali e associazioni rivolte alla città al piano terra di Palazzo Pianetti Vecchio, dove sarà realizzato anche un nuovo accesso meccanizzato dal piede delle mura e una grande sala per conferenze; la sede di associazioni per la promozione dei prodotti e della cultura agroalimentare della valle Esina nei piani bassi di Palazzo Santoni; nuove botteghe nelle corti di S. Agostino che potranno essere gestite dall'amministrazione come incubatore di attività artigianali; spazi non residenziali nelle unità previste in largo Saponari.





3. Il progetto

Nei precedenti capitoli sono stati approfonditi gli aspetti che legano le diverse componenti del progetto, conferendogli un carattere integrato e complesso, rendendolo parte di una strategia più ampia di intervento sulla città antica, punto qualificante del piano regolatore in formazione. In particolare, gli interventi di trasformazione fisica e di recupero degli spazi, sono i seguenti:

n.20 alloggi sovvenzionati (Saponari + S.Agostino)

n.18 alloggi convenzionati (Santoni + ex Carceri)

P.T. Palazzo Santoni - Proprietà comunale ad uso pubblico

P.T.+Interrato Palazzo Santoni - Proprietà comunale ad uso pubblico

P.T.+Interrato Edificio ex Carceri- Proprietà comunale ad uso pubblico

P.T. Palazzo Bisaccioni - Proprietà Banca Marche, comodato gratuito per 20 anni ad uso pubblico

P.Interrato Palazzo Bisaccioni - Proprietà Banca Marche, comodato gratuito per 20 anni ad uso pubblico

Oltre alla sistemazione dei giardini adiacenti alle ex Carceri (Palazzo Pianetti Vecchio), è prevista la sistemazione di Piazza Federico II° e dei cortili interni degli edifici S.Agostino, la sistemazione della pavimentazione di piazze e vie (piazza Monnachette, via Petrucci, vicolo Santoni, ingresso vicolo Ripanti), e il rifacimento delle condotte fognarie e dei relativi allacci su via Pergolesi, piazza Federico II°, via delle Terme, via degli Spaldi e largo Saponari.

In questo capitolo, in relazione a ciascun progetto per cui viene richiesto il finanziamento o che contribuisce in modo significativo alla funzionalità dell'insieme cofinanziandolo, vengono sinteticamente descritti gli aspetti tecnici e quantitativi.

3.1 Riqualificazione edilizia, miglioramento dello spazio pubblico e della coesione sociale, nuovi spazi per la promozione del lavoro: il complesso di S. Agostino

L'edificio si sviluppa intorno a due chiostri organizzati longitudinalmente lungo il sottopassaggio pubblico che collega la piazza del Municipio con piazza Colocci. Si compone di due piani residenziali e di un piano terra per laboratori e botteghe affacciati sulle corti. L'edificio presenta evidenti condizioni di degrado statico (che ha reso indispensabili recenti interventi parziali di consolidamento e riparazione della copertura) e dei materiali. I dieci alloggi attualmente occupati si presentano in condizioni di manutenzione precarie e sono inadeguati dal punto di vista impiantistico e distributivo. Le botteghe al piano terreno sono abbandonate ad eccezione di alcuni spazi ancora utilizzati come studio di pittura e laboratorio per attività orafe. Il progetto prevede il rifacimento di solai, coperture, collegamenti verticali e la realizzazione di un ascensore per il superamento delle barriere architettoniche. Saranno realizzati divisori interni, impianti, pavimentazioni ed infissi interni e si procederà al risanamento delle facciate esterne ed alla riparazione e/o sostituzione degli infissi esterni non recuperati. Tutti i 15 alloggi previsti da progetto saranno dotati di nuovi locali e servizi igienici, mantenendo tuttavia il più possibile l'organizzazione degli spazi e dei percorsi, le quote e la posizione delle murature portanti e dei corpi scala esistenti. Si procederà anche al restauro dei percorsi coperti del chiostro e dei cortili interni accessibili dal chiostro stesso e su cui si affacceranno botteghe artigiane e piccoli negozi, che renderanno più appetibile il percorso del collegamento tra piazza delle Monachette e piazza Colocci.

Obiettivi e Settore ERP:

Recupero di 15 alloggi in regime di edilizia sovvenzionata per totali **1054 mq**

Recupero di 9 botteghe per la creazione di un incubatore di attività artigianali, attività culturali e di interesse pubblico affacciate sulle corti interne per totali

415 mq

Riqualificazione dei chiostri e del sottopassaggio per totali

407 mq

Tipologia di intervento:

intervento di risanamento conservativo con redistribuzione degli alloggi, adeguamento impiantistico, sperimentazione di tecniche costruttive ecosostenibili, miglioramento e adeguamento sismico

Programma di sperimentazione relativo alla ecosostenibilità e riduzione del rischio sismico

Importo previsto complessivo: 2.300.000,00 €



3.2 Riqualificazione edilizia, nuovi spazi pubblici per la promozione del lavoro: Palazzo Santoni

L'edificio a blocco si articola intorno a un piccola corte affacciata a sud ed è delimitato da vicoli con scale a nord e ovest. Si tratta di un edificio progettato e trasformato attraverso un intervento di sostanziale ristrutturazione edilizia attraverso un progetto dello studio Ridolfi, Frankl, Malagricci. Abbandonato al rustico necessita di completamento per la distribuzione interna (scale e ascensori), gli impianti, le finiture e i serramenti. Il palazzo è rimasto con lavori eseguiti al rustico per oltre un decennio, tuttavia le opere eseguite sono di notevole qualità e non presentano segni di degrado nonostante l'abbandono. Gli alloggi sono articolati e si sviluppano al piano primo e secondo del complesso, occupando anche parte del sottotetto riutilizzando una serie di soppalchi a diverse quote. Sono previsti ascensori per il superamento delle barriere architettoniche e sono già stati realizzati al grezzo anche i relativi corpi scala. Il complesso, già restaurato all'esterno, deve essere completato con la posa in opera degli infissi esterni, mentre all'interno sono da realizzare intonaci, pavimenti impianti e finiture. La centrale termica è prevista interrata sotto il giardino della piccola corte esterna, accessibile dalla via posta nelle adiacenze alla quota più bassa. Il piano terra ed il piano seminterrato, con soffitti a volta di laterizio, sono utilizzabili per attività di interesse collettivo e si prevede un possibile accordo con la Coldiretti per poter realizzare dei locali ad uso esposizione valorizzazione e commercializzazione dei prodotti tipici della Agricoltura della Vallesina. Questa attività oltre a creare nuovi posti di lavoro valorizzerà anche le residenze poste ai piani superiori, richiamando un afflusso di persone in una parte della città intatta con la consistenza dei vicoli e scale medioevale, non accessibile alle auto, ma per questo anche dimenticata e poco conosciuta.

Obiettivi e Settore ERP:

Recupero di 8 alloggi in regime di edilizia convenzionata per totali residenza **514,70 mq**

s.n.r pertinenze **22,97 mq**

superfici non abitative **220,58 mq**

s.n.r pertinenza dell'organismo abitativo **234,74 mq**

Recupero di spazi affacciati sui vicoli per attività culturali e di interesse pubblico: sala conferenze e spazi per uffici ed esposizioni legate alla promozione del settore agroalimentare della Vallesina, in accordo con Coldiretti che risulterà affittuaria degli spazi.

Tipologia di intervento:

intervento di manutenzione straordinaria con completamento delle opere previste dal progetto originario, adeguamento impiantistico.

Programma di sperimentazione relativo alla ecosostenibilità e riduzione del rischio sismico

Importo previsto complessivo: 715.000,00 €



PALAZZO SANTONI-JESI.

PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

ARCH. V. FRANKL
ARCH. D. MALAGRICCI
ARCH. M. RIDOLFI

AGGIORN. 1°
25/7/85
19/11/86
23/12/87

Disegni e testi: V. Frankl
D. Malagracci
M. Ridolfi

PROSPETTO SU VIA BENGARI

DIS. N° 11

RAPP. 150

CONCESSIONE

in data 23/11/87
N° 95028/87
P. 18/83

Deianni Mulgino



10° via della Loggia di
Cassa S. Domenico 000

3.3 Riqualificazione edilizia e coesione sociale: Pianetti II (ex carcere)

L'edificio a blocco è posto sul limite esterno delle mura con cui forma, nel lato settentrionale, un unico elemento. Edificio destinato a carceri, è l'esito della trasformazione in fasi successive di un palazzo nobiliare. La trasformazione ha comportato lo spostamento dei corpi scala, la demolizione e trasformazione di parti originariamente coerenti, la creazione di un sopralzo destinato a terrazza per ora d'aria dei carcerati. L'edificio si presenta in stato di degrado strutturale e materico. Il progetto si propone di realizzare al piano terreno accessi alle residenze dei piani superiore ed alle associazioni site al piano terra (n. 6 locali di dimensione variabile tra 21 e 60 mq, oltre a locali per servizi igienici). Al piano primo e secondo sono realizzate 4 più 4 alloggi di consistenza variabile tra 40 e 72 mq, oltre ai collegamenti verticali ed ai due spazi comuni di 49 e 52 mq. Nel cortile riservato "all'ora d'aria" dei detenuti sito al piano terzo sono ricavati n. 2 alloggi di mq 56 e 62. Il piano interrato sarà destinato a sala riunioni, accessibile anche dall'esterno con un ascensore che collegherà la sottostante via Bersaglieri con i giardini, siti a livello di via Posterna, attraversando il giardino che verrà ristrutturato.

Obiettivi e Settore ERP:

Recupero di 10 alloggi in regime di edilizia convenzionata per totali **598 mq**

Gli alloggi hanno tipologie adatte per forme di coabitazione e condivisione di spazi comuni tra studenti e anziani autosufficienti.

Recupero di spazi per attività culturali e di interesse pubblico: sala comune per associazioni, centro sociale per anziani, spazi per sedi di associazioni **289 mq**

Creazione di un percorso pubblico di collegamento con il piede delle mura, con risalita/ascensore e corpo scala

Tipologia di intervento:

intervento di ristrutturazione edilizia e risanamento conservativo

Programma di sperimentazione relativo alla ecosostenibilità e riduzione del rischio sismico

Importo previsto complessivo: 1.675.000,00 €



3.4 Riqualificazione edilizia: complesso di Largo Saponari

L'edificio è composto da singole unità abitative che si integrano all'interno di un isolato complesso.

Obiettivi e Settore ERP:

Recupero di 5 alloggi in regime di edilizia sovvenzionata per totali **531 mq** (di cui 82 non residenziali)

Tipologia di intervento:

intervento di risanamento conservativo con redistribuzione degli alloggi, adeguamento impiantistico, sperimentazione di tecniche costruttive ecosostenibili, miglioramento e adeguamento sismico

Programma di sperimentazione relativo alla ecosostenibilità e riduzione del rischio sismico

Importo previsto complessivo: 652.000,00 €

3.5 Miglioramento delle condizioni ambientali: il restauro delle strade pedonali e delle scale

Oltre alla sistemazione dei giardini adiacenti alle ex Carceri e di piazza Federico II, alla sistemazione dei cortili interni degli edifici S.Agostino, il progetto prevede la pavimentazione di piazze e vie: piazza Monachette, via Petrucci, vicolo Santoni, ingresso vicolo Ripanti, e il rifacimento delle condotte fognarie coi relativi allacci su via Pergolesi, piazza Federico II°, via delle Terme, via degli Spaldi e largo Saponari.

Strade **1.137 mq**

Piazze **3.564 mq**

Giardini **1016 mq**

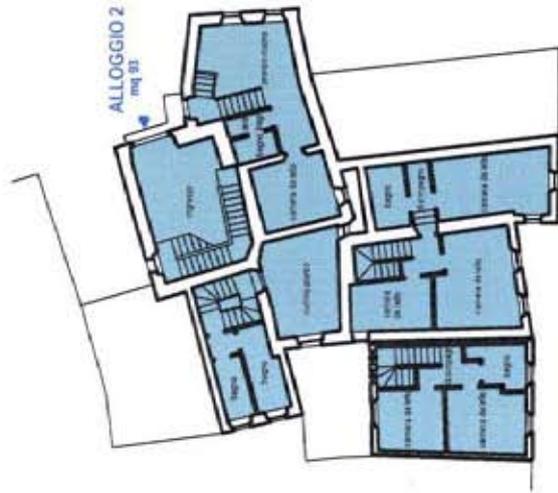
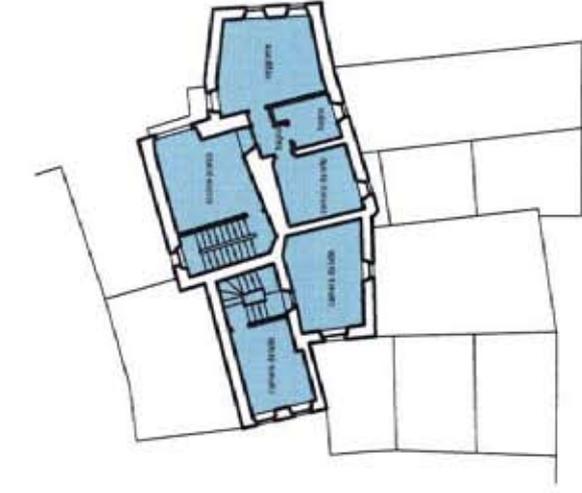
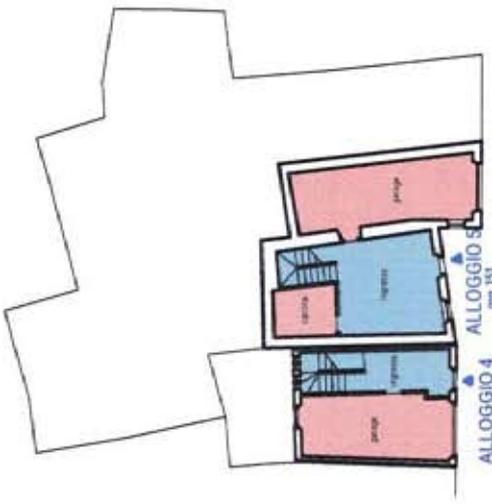
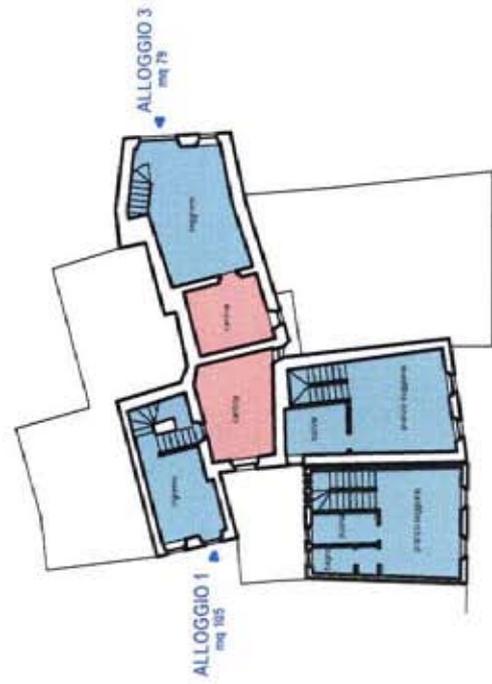
Reti idriche **842 ml**

Reti fognarie **301 ml**

Tipologia di intervento:

opere infrastrutturali. Le opere si inseriscono in un quadro di ridefinizione della prassi di progettazione degli spazi pubblici nel centro antico e verranno realizzate contestualmente con l'adeguamento dei sottoservizi previsto dalla società Gorgovivo (si veda punti successivi). Il programma di permeabilizzazione degli spazi aperti intende portare all'interno della progettazione delle opere pubbliche criteri innovativi di riqualificazione ambientale.

Importo previsto complessivo: 1.103.500,00 €



Sperfici residenziali
utili
totale mq 449

Annessi alla
residenza
totale mq 82

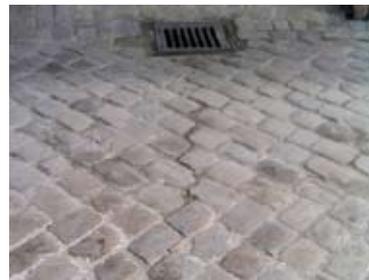
3.6 Adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione: strade e sottoservizi

Tipologia di intervento:

rifacimento reti idriche e di raccolta acque reflue, inclusi pozzetti, allacci e derivazioni utenze su varie vie cittadine eseguite in concomitanza dei lavori di rifacimento delle pavimentazioni stradali

eventuali interventi connessi con il programma di sperimentazione

Importo previsto complessivo: 294.500,00 €



3.7 Adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazione: una nuova sala conferenze e un collegamento urbano nel cuore di Palazzo Pianetti II (ex carcere)

In relazione al progetto previsto per Palazzo Pianetti, l'intervento nel piano seminterrato viene compreso nella quota infrastrutturale delle opere per cui è richiesto il finanziamento.

Tipologia di intervento: ristrutturazione edilizia

Importo previsto (impianto di risalita ad uso pubblico): 300.000,00 €



3.8 Adeguamento e sviluppo servizi pubblici e privati: una nuova ludoteca/biblioteca a palazzo Bisaccioni

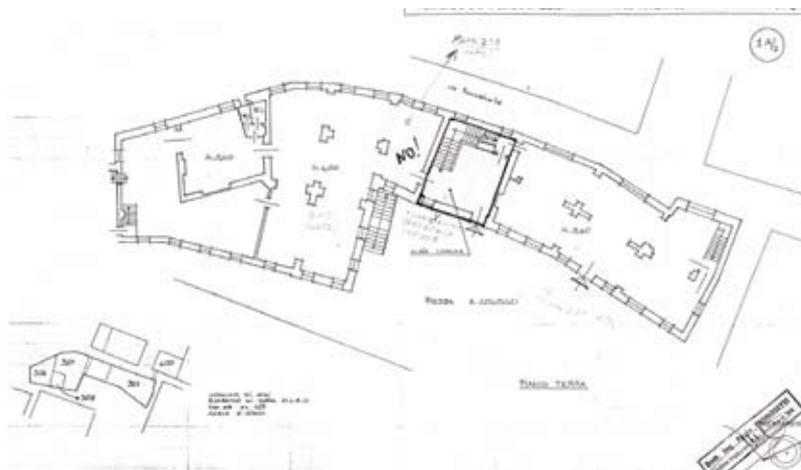
L'edificio, in buone condizioni di conservazione, è stato sede di uffici tecnici di Banca delle Marche, ora spostati in un nuovo stabile di Piazza Federico II.

Il piano terreno di circa 202 mq più sotterraneo di 221 mq, dove si trovava l'Esattoria, in accordo con Banca delle Marche, sarà destinato alla nuova sede della biblioteca per ragazzi e ludoteca comunale.

Obiettivi e Settore ERP:

Recupero di spazi per attività collettive e culturali 423 mq

Tipologia di intervento: intervento di manutenzione ordinaria



4. I soggetti coinvolti

I soggetti coinvolti con investimento di risorse proprie nel Contratto di quartiere sono i seguenti:

- L'Amministrazione comunale con il suo patrimonio e, nelle sue diverse articolazioni, per il progetto e la successiva gestione. In particolare: a) l'Ufficio urbanistica dell'Assessorato urbanistica e ambiente come responsabile del programma e, nella figura del suo dirigente (ing. Giovanni Romagnoli), come responsabile del procedimento; b) l'Assessorato alla cultura come destinatario dell'intervento di riuso del piano terra di palazzo Bisaccioni per biblioteca-ludoteca e come gestore del rapporto con le associazioni culturali; c) l'Ufficio patrimonio dell'Assessorato alle finanze per la gestione degli immobili; d) l'Assessorato allo sviluppo economico per la destinazione d'uso dello show room e delle botteghe; e) l'Assessorato ai servizi sociali per l'assistenza al centro autogestito degli anziani; f) la Circoscrizione I per il coordinamento dell'autogestione degli spazi verdi e della sala per conferenze.
- L'Istituto autonomo case popolari (IACP) della Provincia di Ancona come principale partner del programma e, in particolare, come: a) responsabile della progettazione preliminare dell'intervento di edilizia residenziale pubblica in palazzo Santoni e della successiva progettazione definitiva ed esecutiva e gestione dell'appalto sulla base di apposita convenzione; b) come responsabile della progettazione definitiva ed esecutiva, e della gestione dell'appalto sulla base di una apposita convenzione, del complesso S. Agostino, di quello ex Carceri (Palazzo Pianetti Vecchio) e del complesso di largo Saponari; c) come finanziatore, a copertura parziale del costo dell'intervento, del recupero del complesso S. Agostino; d) come destinatario della proprietà degli appartamenti di edilizia sovvenzionata ricavati nel complesso S. Agostino.
- La società Gorgovivo, come responsabile ed esecutrice degli interventi relativi alle reti idriche e fognarie (sottoservizi).
- L'associazione Coldiretti, come partner dell'intervento di riuso del piano terra di palazzo Santoni, in qualità di responsabile dell'organizzazione e della gestione di uno spazio espositivo (show room) dei prodotti enogastronomici tipici della Vallesina.
- La Banca delle Marche, per la cessione in comodato d'uso gratuito al Comune di Jesi del piano terra e interrato di palazzo Bisaccioni, locali della ex esattoria.

- In riferimento a questo ultimo soggetto, dato che le intese in corso non sono state ancora formalizzate, il valore economico del comodato, seppure determinato, è stato tenuto al di fuori del quadro economico del contratto di quartiere, ove pervenissero documenti formali in tempo utile per la presentazione della domanda si procederà ad inserire tra gli allegati “atti di impegno di soggetti privati”.

5. Le forme della partecipazione e le strutture di implementazione del programma

La fase di costruzione della proposta di candidatura per il Contratto di quartiere si è giovata di una intensa e proficua fase di partecipazione gestita all'interno dei lavori del Piano strategico, come riferito nella parte introduttiva del documento.

Più nello specifico, sono stati organizzati:

- un *focus group* (riunione di lavoro tematica) sul tema del centro storico cui hanno partecipato 44 persone; le questioni discusse e le principali conclusioni emerse sono illustrate nel documento in allegato;
- un numero consistente (pari a circa 80) di interviste ad attori e testimoni privilegiati della realtà jesina per cogliere il loro punto di vista sui processi di trasformazione e sviluppo della città, nel corso delle quali è stata posta particolare attenzione ai temi del centro storico (i resoconti delle interviste sono stati inviati agli interlocutori e si è in attesa della liberatoria per poterli diffondere);
- una serie di riunioni informali con le associazioni attualmente presenti nell'edificio delle ex Carceri (palazzo Pianetti) per discutere con loro obiettivi, contenuti e articolazione della proposta di Contratto di quartiere con riferimento all'edificio citato.

Nel caso di attuazione del programma, il Comune di Jesi prevede di sviluppare uno specifico piano della partecipazione, che di seguito viene schematizzato.

1) In primo luogo, si prevede l'attivazione di una serie di iniziative di diffusione e comunicazione dei contenuti del programma. Tali iniziative saranno differenziate per tipo di destinatario, facendo ricorso a strumenti diversi: a) materiale illustrativo di larga diffusione, capace di raggiungere la cittadinanza nel suo complesso (sito web, depliant, brochure del programma, inserto nel giornale del Comune); b) una assemblea pubblica rivolta alla cittadinanza per presentare gli obiettivi e i contenuti del programma; c) assemblee e momenti di informazione più specifici rivolti agli abitanti e agli operatori del centro storico.

2) In secondo luogo, si prevede lo svolgimento di incontri ad hoc con abitanti, operatori, gruppi organizzati e associazioni presenti negli immobili oggetto di riqualificazione per concordare le modalità del piano di mobilità, al fine di gestire al meglio il calendario delle opere tenendo conto delle esigenze dei destinatari degli interventi.

3) In terzo luogo, si prevede l'attivazione di un luogo stabile della partecipazione cittadina alla attuazione e gestione del Contratto di quartiere. L'ipotesi è quella di dar luogo ad un Laboratorio urbano, come struttura preposta ad accompagnare la trasformazione fisica del centro antico con occasioni di dibattito, confronto e discussione ampia tra

Comune e cittadinanza. Il Laboratorio urbano sarà promosso e gestito dall'Amministrazione comunale e avrà come obiettivo non solo quello di far circolare le informazioni, ma anche di attivare nuovi soggetti e iniziative progettuali. Se una delle finalità del Contratto di quartiere è quella di intraprendere una politica complessa per il centro antico, nel quale si incrocino molteplici attori e forme di intervento per la rigenerazione di questa parte di città, allora è importante che questo non sia solo un risultato auspicato, ma un esito attivamente perseguito. Ciò significa che sin dalla creazione del Laboratorio urbano occorre progettare il percorso per mobilitare nuove energie. Si sta pensando al possibile coinvolgimento di realtà giovanili, di operatori del terzo settore, di imprese sociali in qualità di promotori di nuove attività nel centro antico. In questo senso, il Laboratorio urbano potrebbe anche funzionare come una sorta di incubatore di nuove iniziative di rigenerazione urbana.

4) Infine, un ulteriore livello di partecipazione è rivolto ai soggetti partner del Contratto di quartiere. Ad essi, insieme al Comune, spetterà un'attività di monitoraggio e valutazione. L'idea è di costituire una sorta di Comitato di sorveglianza del programma, nel quale siano rappresentati i soggetti che vi hanno destinato risorse (ma eventualmente anche altri che questi stessi soggetti ritenessero importante coinvolgere). Al Comitato sarebbe imputato il compito di seguire l'andamento del programma, coordinarne i diversi interventi sotto il profilo della loro coerenza generale, avanzare indicazioni per trattare eventuali difficoltà, costruire ipotesi circa possibili nuovi interventi di rigenerazione del centro antico. In sostanza, le sue prerogative sarebbero quelle di contribuire a riflettere efficacemente sullo sviluppo della politica integrata per il centro di Jesi.

6. Quadro tecnico economico degli interventi

QUADRO F:
quadro tecnico economico degli interventi (sintesi della relazione allegata)

N. ORDINE	SOG. PARTECIPANTE (1)	SETTORE (2)	TIPOLOGIA (3)	DESCRIZIONE SINTETICA	QUANTITA' (4)	COSTO (€)		FINANZIAMENTO (€)					REALIZZAZIONE (12)	DISPONIB. IMMOBILE (13)	PROGETTAZIONE (14)	VINCOLI (15)
						COSTO UNITARIO (5)	COSTO TOTALE (6= 4X5)	FINANZ. RICHIESTO (7)	COMUNE FONDI PROPRI (8)	ALTRI FIN. PUBBL. /IACP (9)	PRIVATI (10)	PRIVATI (11)				
1	2	1/6	AR/R	Recupero ad uso abitativo, terziario e pubblico	1936 mq	1188	2.300.000	300.000	-	2.000.000			1	1/2	P	
2	1	2/4	R	Recupero ad uso abitativo e pubblico	1513 mq	1107	1.675.000	1.172.500	502.500			1	1	P		
3	1	1	R	Recupero ad uso abitativo	531 mq	1228	652.000	652.000	-			1	1	P		
4	1	2/6	R	Completamento recupero ad uso abitativo, terziario e pubblico	1000 mq	715	715.000	500.500	214.500			1	1	E		
5	5a	7	R	*Recupero ad uso abitativo	1162 mq	1502	1.745.000*	-	-			1	-	P		
5	3b	4	R	*Comodato gratuito ad uso pubblico per 20 anni	423 mq	-	-	-	-			1	*	P		
6a	1	3	R	Ripavimentazione e restauro	2956 mq	194	572.000	435.000	137.000			1	1	P		
6b	1	3	R	Ripavimentazione	608 mq	140	85.000	85.000	-			1	1	P		
6c	1	3/4	R	Recupero aree verdi e impianto di risalita	720 mq	563	405.000	355.000	50.000			1	1	P		
6d	1	4	R	Recupero aree verdi	296 mq	321	95.000	95.000	-			1	1	P		
6e	5	3	R	Ripulitura arco e ripavimentazione	222 mq	226	50.000	-	-	50.000			1	1	P	
6f	1	3	R	Ripavimentazione	406 mq	99	40.000	-	40.000			1	1	P		
6g	1	3	R	Ripavimentazione	311 mq	117	36.500	-	36.500			1	1	P		
6h	1	3	R	Ripavimentazione	198 mq	101	20.000	-	20.000			1	1	P		
6i	1	4/5	R	Restauro	500 mq		150.000	-	-	150.000			1	1	P	
7	4	3	R	Rifacimento reti idriche e fognarie	842+301 ml		294.500	-	-	294.500			1	1	P	
TOTALE							7.090.000	3.595.000	1.000.500	2.000.000	494.500	2.705.000,00				

* valore non computato all'interno della proposta del CdIQ II

7.1 Programma di sperimentazione: ecosostenibilità

7 Programma di sperimentazione

Premessa

Alla Conferenza ONU sull'Ambiente, tenuta a Stoccolma nel 1972, si parla per la prima volta di "ecosviluppo", termine che indica un utilizzo prudente delle risorse attraverso una nuova alleanza fra economia e ambiente, privilegiando la dimensione locale e avendo chiari i bisogni umani fondamentali.

Oggi le caratteristiche del luogo sono diventate il cavallo di battaglia della bioarchitettura, ma, per la verità, già alcune nicchie culturali presenti negli anni Sessanta nel movimento moderno anglosassone, scandinavo e italiano, avevano sottolineato una vocazione all'attenzione delle tradizioni locali, quasi a volere rimarcare la imprescindibile necessità di saper collegare le necessità dell'uomo moderno alle tradizioni delle architetture locali.

La bioarchitettura riscopre il problema di fondo dell'architettura contemporanea: la questione ambientale è un problema risolvibile solo attraverso una nuova consapevolezza culturale e formativa che ponga al centro lo sviluppo sostenibile.

Si possono individuare sei temi fondamentali, che, relazionati alla loro percettibilità di indicatori bioecologici, risultano variamente determinati nella progettazione degli edifici.

1) L'ubicazione sul terreno

La collocazione geografica e topografica di un edificio spesso è condizionata da contingenze; norme, vincoli, collegamenti viari che esulano dalle competenze del progettista, fatica quindi ad esprimere con chiarezza intenti ecologici.

2) La strutturazione formale

La forma di un edificio può dare all'esterno la sensazione di una costruzione realizzata secondo precetti ecologici, ma di fatto non fornisce segnali oggettivi.

3) Il rapporto progettuale in sintonia con le caratteristiche degli spazi esterni

Il giardino, il prato, il cosiddetto cortile è di solito uno degli elementi della costruzione più facile da configurare in modo ecologico ed allo stesso tempo più leggibile e per questo fonte di segnali.

4) L'articolazione planimetrica

La zonizzazione delle piante, ovvero la distribuzione interna e l'uso che si fa degli spazi (soggiorno verso sud, altri locali verso nord...) nella realtà è intellegibile solo mediante astrazione ed appare quindi come un segnale debole e scarsamente capace di trasmettere informazioni.

5) La scelta dei materiali

Nella misura in cui traspare, ma con una certa attenzione visto che dietro facciate in legno o altri materiali naturali si possono celare strutture diverse, fornisce indicazioni attendibili sulla ecologicità della costruzione.

6) Le installazioni tecniche

L'impiantistica, soprattutto gli impianti di trasformazione energetica, rappresentano uno dei campi dove le scelte estetiche subiscono il maggior condizionamento, ma anche dove nella maggior parte delle circostanze si è in grado di segnalare la presenza di criteri di progettazione attenti all'ecologia.

Sulla base dei segnali emanati dai criteri cardine del costruire bioecologico, interpretati come rilevatori dello stato di un edificio, si distinguono tre diverse categorie:

- 1)** le scelte nel progetto di bioarchitettura che non si proiettano direttamente sull'immagine progettuale e che riguardano la posizione dell'edificio e la distribuzione interna;
- 2)** le scelte nel progetto di bioarchitettura che possono influenzare in maniera evidente l'aspetto architettonico e che riguardano la strutturazione e definizione formale dell'edificio ed i materiali edili utilizzati;
- 3)** le scelte nel progetto di bioarchitettura che si rispecchiano con chiarezza nella definizione progettuale e che riguardano l'organizzazione dello spazio esterno e le installazioni tecniche dell'edificio.

In particolare le ultime due categorie, quella relativa all'installazione tecnica di misure bioecologiche e quella riguardante le scelte dei materiali e della strutturazione dell'edificio, sono le categorie che possono essere considerate nel caso di interventi di recupero come quelli in questione.

Le scelte edilizie agiscono in maniera determinante sulla qualità bioecologica di un edificio. Le scelte fatte sugli impianti tecnici: gas, acqua, energia, infatti danno una facile valutazione delle caratteristiche bioarchitettoniche di un'abitazione.

L'uso del materiale per la costruzione di un edificio ha un impatto enorme sulla situazione ambientale esistente e futura dalla produzione alla demolizione.

Gli interventi che afferiscono al contratto di quartiere in questione, consistono nel recupero di 4 complessi edilizi ubicati nel Centro storico, all'interno del perimetro delle mura della città di Jesi. Questi edifici sono tra loro diversi rappresentando quattro tipologie distinte di fabbricati, sia per qualità, che per dimensione, che per uso

L'immobile nel quale si concentreranno le maggiori attenzioni in ordine alla sperimentazione in ecosostenibilità, è "Palazzo Pianetti II", noto anche come ex carceri.

Tale edificio infatti consente di poter porre in atto una serie di interventi tecnologici non realizzabili sugli altri immobili.

In particolare la presenza sul lato est di un cortile consente di poter realizzare un controllo del ciclo delle acque con il recupero di quelle piovane provenienti dalla copertura ed il loro riutilizzo per uso irriguo e di giardinaggio.

Inoltre la possibilità di realizzare due nuovi alloggi in corrispondenza dell'attuale terrazzo posto all'ultimo piano, consente di poter utilizzare la nuova copertura come elemento tecnologico in grado di ospitare sistemi di captazione di energia solare attivi (collettori solari, pannelli fotovoltaici) integrati architettonicamente con l'edificio.

Su questo immobile si proporrà poi l'utilizzo di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da caldaia ad alto rendimento a condensazione.

Su tutti i quattro gli edifici, si utilizzeranno materiali e tecnologie naturali in ordine alla scelta ed alla posa dei materiali, sia strutturali che di finitura. Altro elemento comune a tutti gli interventi sarà l'uso di impianto elettrico con distribuzione a stella perimetrale e munito di disgiuntori, oltre ai cavi di tipo schermato.

Soluzioni materiche, costruttive ed impiantistiche

Le soluzioni costruttive ed impiantistiche da adottare nei quattro progetti, per soddisfare i criteri di biocompatibilità e di ecosostenibilità ambientale prima ricordati e per adempiere prestazionalmente ai requisiti prima definiti, vengono qui riassunte, e suddivise in funzione dei parametri di qualità bioecologica (AMBIENTE, MATERIALI E TECNOLOGIE NATURALI, RISPARMIO ENERGETICO).

Nell'ambito dei materiali, per **eco-compatibilità** si intende un insieme di caratteristiche che un materiale deve avere nei confronti dell'ecosistema: esso deve essere prodotto con poca energia pregiata (fossile) e deve essere riciclabile o proveniente da riciclaggio. Per **biocompatibilità** si intende invece un insieme di caratteristiche che un materiale deve avere nei confronti degli esseri viventi: esso non deve danneggiare la salute dell'uomo e delle altre forme di vita in tutti i processi del suo ciclo vitale: produzione, montaggio, uso, dismissione. Queste caratteristiche devono diventare fondative delle scelte costruttive materiche dei progettisti. La sperimentazione in eco-compatibilità si applica sia alla scala progettuale che a quella realizzativa e di gestione poi dell'immobile.

Palazzo Pianetti II

A) Ambiente

- Salvaguardia e valorizzazione delle presenze arboree esistenti nel cortile attiguo ed implementazione delle stesse con piante autoctone;
- controllo del ciclo delle acque con il recupero di quelle piovane provenienti dalle coperture ed il loro riutilizzo per uso irriguo, e giardinaggio;
- rete elettrica esterna posta a debita distanza o interrata; contatori posti all'esterno in appositi contenitori, antenne TV centralizzate e realizzazione di impianto di illuminazione esterna conforme alla L. R. n° 10 del 24.07.2002;
- realizzazione di impianto elettrico con distribuzione a stella perimetrale e munito di disgiuntori, cavi di tipo schermato per la riduzione dei campi elettrici, punti luce quando possibile non a soffitto ma a parete per evitare influenze negative con lo spazio sovrastante, linee impianti (frigorifero, lavatrice, caldaia, ecc.) autonome, messa a terra di tutte le parti metalliche della struttura;
- distribuzione interna dell'edificio in funzione dell'orientamento, dell'uso con l'individuazione ad ogni piano di ambienti comuni per la socializzazione tra anziani e giovani e per quanto possibile compatibilmente con i vincoli architettonici, ubicazione idonea degli spazi di soggiorno;
- realizzazione di impianto di riscaldamento per irraggiamento a bassa temperatura (a pavimento), contenente bassa quantità d'acqua, con corpi scaldanti con valvola termostatica ed impianto sezionato in zona giorno e in zona notte, con elettrovalvola e cronotermostato autonomi, ed uso del gas metano come combustibile;
- raggiungimento del benessere acustico attraverso l'eliminazione del-

le fonti di rumore interne all'edificio: le strutture orizzontali dovranno essere costruite con materiali porosi ed elastici (laterizio, legno, ecc.), le partizioni interne con materiali porizzati e con adeguata inerzia acustica, le finiture e gli intonaci saranno a base di calce. I pavimenti dovranno essere separati dalla struttura attraverso materiali isolanti ed elastici (sughero, gomma, ecc.) e dovranno assorbire il rumore di calpestio tramite il materiale prescelto (linoleum, gomma, sughero, ecc.) oppure tramite la posa flottante;

- regolazione degli erogatori d'acqua per ridurre il consumo attraverso la miscelazione con aria mediante specifiche apparecchiature, uso di apparecchiature monocomando e utilizzo di cassette wc con comando scarico differenziato.

B) Materiali e tecnologie naturali

- Scelta dei materiali finalizzata ad una più ampia possibile riciclabilità del manufatto;
- utilizzo di condutture per l'acqua potabile, con guaine antischiacciamento in materiali naturali oppure in acciaio zincato o materiale riciclato, purché sia opportunamente collegato alla linea di messa a terra, saranno invece realizzati in polietilene gli scarichi verticali delle acque nere e gli esalatori, condutture di esalazione, canne fumarie e lattonerie, saranno realizzati in polietilene gli scarichi verticali delle acque nere ed esalatori, le canne fumarie saranno in acciaio inox coibentato oppure in laterizio refrattario protetto da elementi in conglomerato di cemento leggero o laterizio, le lattonerie saranno realizzate in lamiera di rame, oppure in alluminio preverniciato;
- realizzazione al piano interrato di bocche di lupo anche per l'evacuazione di gas radon e la deumidificazione del pavimento;
- uso di chiusure opache verticali traspiranti con notevole resistenza ed inerzia termica;
- malte e intonaci: saranno confezionati con malta di calce idraulica naturale e/o grassello di calce naturale aerea, tinteggi, pitture e vernici: per avere una maggiore durata del trattamento si potranno utilizzare pitture a base di silicati di potassio con pigmenti inorganici;
- manto di copertura: il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio naturale, per quanto possibile di recupero, (non additivato o antichizzato), preferibilmente posato su listelli in legno per consentire la micro ventilazione delle tegole e realizzare pertanto una copertura di tipo ventilato;
- infissi esterni: saranno realizzati in essenze legnose resinose locali o europee, saranno maggiormente valutate quelle aziende che si riforniscono da ditte che si impegnano ad attuare piano di rimboschimento;
- coibentazione, isolamenti e impermeabilizzazione: si utilizzeranno preferibilmente materiali vegetali, riciclabili e rinnovabili quali: sughero in grani e pannelli autocollati, fibre di scarti di legno autocollate, oppure mineralizzate in autoclave, fibre di cellulosa di carta riciclata e materiale di provenienza europea. I materiali di origine minerale utilizzati saranno: argilla espansa, sciolta o impastata, perlite, sughero in grani per massetti. Per le falde inclinate si consiglia l'uso di carta oleata, per le strutture verticali è consentito l'uso di teli impermeabili in polietilene armato, ma è comunque consigliabile in presenza di interrati o per fondazioni l'uso di pozzi frenanti;
- uso di materiali costruttivi, componenti, semilavorati e finiture di tipo naturale o biocompatibili, di certificata provenienza e finalizzati a ridurre le emissioni di composti volatili, esenti da additivi, coloranti e radioattività;

- murature: recupero delle murature esistenti in mattone pieno;
- malte, intonaci: saranno confezionati con malta di calce idraulica naturale;
- pavimento e rivestimenti: si prediligono materiali provenienti da zone vicine (terre cotte) e posate a malta di calce naturale idraulica, colle con componenti naturali, trattati con oli impregnati e cere naturali e nel caso di legno o linoleum naturale, con posa su magatelli inchiodati o a posa flottante;
- porte interne: realizzate preferibilmente in legno massello di essenze resinose e comunque locali, potranno essere di tipo tamburato realizzate con prodotti a bassissima tossicità e certificata;
- pitture e vernici: dovranno essere esclusivamente scelte fra quelle naturali a bassissima tossicità (a base di calce grassa di fossa, oli, colle naturali, pigmenti naturali) nel caso di superfici di legno a base di cere naturali, le parti metalliche dovranno essere verniciate a smalto a base di oli e resina naturali atossici.

C) Risparmio energetico

- Coibentazione: il grado di coibentazione delle chiusure esterne si potrà raggiungere con diversi materiali e diverse tecniche (pannello isolante interposto, cappotto esterno, muratura di adeguato spessore, ecc.), valore K in esercizio almeno del 20% maggiore di quello prescritto per legge;
- utilizzo di sistemi di captazione di energia solare attivi (collettori solari, pannelli fotovoltaici, ecc.) integrati architettonicamente con l'edificio;
- ombreggiatura con elementi architettonici e rampicanti (gelosie in laterizio e legno, rampicanti su graticcio in legno);
- Utilizzo di caldaie ad alto rendimento con acqua a bassa temperatura.

Palazzo Santoni

Largo Saponari

Chiostro Sant'Agostino

A) Ambiente

- realizzazione di impianto elettrico con distribuzione a stella perimetrale e munito di disgiuntori, cavi di tipo schermato per la riduzione dei campi elettrici, punti luce quando possibile non a soffitto ma a parete per evitare influenze negative con lo spazio sovrastante, linee impianti (frigorifero, lavatrice, caldaia, ecc.) autonome, messa a terra di tutte le parti metalliche della struttura;
- realizzazione di impianto di riscaldamento per irraggiamento a bassa temperatura (a pavimento), contenente bassa quantità d'acqua, con corpi scaldanti con valvola termostatica ed impianto sezionato in zona giorno e in zona notte, con elettrovalvola e cronotermostato autonomi, ed uso del gas metano come combustibile;
- raggiungimento del benessere acustico attraverso l'eliminazione delle fonti di rumore interne all'edificio: le strutture orizzontali dovranno essere costruite con materiali porosi ed elastici (laterizio, legno, ecc.), le partizioni interne con materiali porizzati e con adeguata inerzia acustica, le finiture e gli intonaci saranno a base di calce. I pavimenti dovranno essere separati dalla struttura attraverso materiali isolanti ed elastici (sughero, gomma, ecc.) e dovranno assorbire il rumore di calpestio tramite il materiale prescelto (linoleum, gomma, sughero, ecc.) oppure tramite la posa flottante;
- regolazione degli erogatori d'acqua per ridurre il consumo attraverso la miscelazione con aria mediante specifiche apparecchiature, uso di apparecchiature monocomando e utilizzo di cassette wc con comando scarico differenziato.

B) Materiali e tecnologie naturali

- Scelta dei materiali finalizzata ad una più ampia possibile riciclabilità del manufatto;
- utilizzo di condutture per l'acqua potabile, con guaine antischiacciamento in materiali naturali oppure in acciaio zincato o materiale riciclato, purché sia opportunamente collegato alla linea di messa a terra, saranno invece realizzati in polietilene gli scarichi verticali delle acque nere e gli esalatori, condutture di esalazione, canne fumarie e lattonerie, saranno realizzati in polietilene gli scarichi verticali delle acque nere ed esalatori, le canne fumarie saranno in acciaio inox coibentato oppure in laterizio refrattario protetto da elementi in conglomerato di cemento leggero o laterizio, le lattonerie saranno realizzate in lamiera di rame, oppure in alluminio preverniciato;
- malte e intonaci: saranno confezionati con malta di calce idraulica naturale e/o grassello di calce naturale aerea, tinteggi, pitture e vernici: per avere una maggiore durata del trattamento si potranno utilizzare pitture a base di silicati di potassio con pigmenti inorganici;
- manto di copertura: il manto di copertura dovrà essere realizzato in laterizio naturale, per quanto possibile di recupero, (non additivato o antichizzato), preferibilmente posato su listelli in legno per consentire la micro ventilazione delle tegole e realizzare pertanto una copertura di tipo ventilato;
- infissi esterni: saranno realizzati in essenze legnose resinose locali o europee, saranno maggiormente valutate quelle aziende che si riforniscono da ditte che si impegnano ad attuare piano di rimboschimento;
- coibentazione, isolamenti e impermeabilizzazione: si utilizzeranno preferibilmente materiali vegetali, riciclabili e rinnovabili quali: sughero in grani e pannelli autocollati, fibre di scarti di legno autocollate, oppure mineralizzate in autoclave, fibre di cellulosa di carta riciclata e materiale di provenienza europea. I materiali di origine minerale utilizzati saranno: argilla espansa, sciolta o impastata, perlite, sughero in grani per massetti. Per le falde inclinate si consiglia l'uso di carta oleata, per le strutture verticali è consentito l'uso di teli impermeabili in polietilene armato, ma è comunque consigliabile in presenza di interrati o per fondazioni l'uso di pozzi frenanti.
- uso di materiali costruttivi, componenti, semilavorati e finiture di tipo naturale o biocompatibili, di certificata provenienza e finalizzati a ridurre le emissioni di composti volatili, esenti da additivi, coloranti e radioattività;
- murature: recupero delle murature esistenti in mattone pieno;
- malte, intonaci: saranno confezionati con malta di calce idraulica naturale;
- pavimento e rivestimenti: si prediligono materiali provenienti da zone vicine (terre cotte) e posate a malta di calce naturale idraulica, colle con componenti naturali, trattati con oli impregnati e cere naturali e nel caso di legno o linoleum naturale, con posa su magatelli inchiodati o a posa flottante;
- porte interne: realizzate preferibilmente in legno massello di essenze resinose e comunque locali, potranno essere di tipo tamburato realizzate con prodotti a bassissima tossicità e certificata;
- pitture e vernici: dovranno essere esclusivamente scelte fra quelle naturali a bassissima tossicità (a base di calce grassa di fossa, oli, colle naturali, pigmenti naturali) nel caso di superfici di legno a base di cere naturali, le parti metalliche dovranno essere verniciate a smalto a base di oli e resina naturali atossici.

C) Risparmio energetico

- Coibentazione: il grado di coibentazione delle chiusure esterne si potrà raggiungere con diversi materiali e diverse tecniche (pannello isolante interposto, cappotto esterno, muratura di adeguato spessore, ecc.), valore K in esercizio almeno del 20% maggiore di quello prescritto per legge;
- Utilizzo di caldaie ad alto rendimento con acqua a bassa temperatura.

Gli elementi suddetti distinti tra "ambiente", "materiali e le tecnologie naturali", e "risparmio energetico" sono specificati nelle schede di sperimentazione allegate e descritti negli elaborati grafici anch'essi allegati alla presente relazione.

Il risultato atteso dal Programma di sperimentazione in ecosostenibilità proposto, è quello di poter raggiungere un punteggio pari ad almeno 1,2 riferito alla D.G.R.M. n. 579 del 23.04.2003.

Per quanto concerne i costi del programma di sperimentazione, si allega il computo metrico estimativo distinto tra il costo delle opere ed il costo della progettazione e monitoraggio.

Come si può rilevare, sono state computate nel costo della sperimentazione solo le voci più significative riportate nelle schede raggiungendo in ogni caso e superando il valore del 10% del finanziamento, di cui all'art. 1 del bando destinato agli interventi residenziali e restando all'interno del 25% massimo previsto.

Riepilogo spese attività di sperimentazione

<i>Ristrutturazione di un edificio con n.15 alloggi di E.R.P. in "Chiostro Sant'Agostino"</i>			
G1	Attività di sperimentazione in ecosostenibilità		
-	Lavorazioni straordinarie	200.218,07	
-	Attività di sperimentazione	22.772,70	222.990,77
G2	Attività di sperimentazione in riduzione rischio sismico		
-	Attività di sperimentazione		34.971,55
			257.962,32
<i>Ristrutturazione di un edificio con 8 + 2 alloggi E.R.P. in Via Posterna "Palazzo Pianetti – ex carceri"</i>			
G1	Attività di sperimentazione in ecosostenibilità	204.022,57	
	Lavorazioni straordinarie	22.772,70	226.795,27
	Attività di sperimentazione		
G2	Attività di sperimentazione in riduzione rischio sismico		
	Attività di sperimentazione		25.170,40
			251.965,67
<i>Ristrutturazione di un complesso edilizio con n. 5 alloggi di E.R.P. in "Largo Saponari"</i>			
G1	Attività di sperimentazione in ecosostenibilità		
	Lavorazioni straordinarie	103.486,90	
	Attività di sperimentazione	21.540,95	125.027,85
G2	Attività di sperimentazione in riduzione rischio sismico		
	Attività di sperimentazione		19.938,65
			144.966,50
	TOTALE ATTIVITA' G1 E G2		654.894,49
<i>Attività sperimentazione pari al 24,94% di euro 2.625.000,00 rappresentante il finanziamento di cui all'art. 1 del DDSEPRM n. 81 del 26/09/03 destinato agli interventi residenziali</i>			

Importo previsto complessivo: € 654.894,00
 pari al 24.94% del finanziamento richiesto
 (2.625.000 € per la residenza)

di cui riduzione rischio sismico € 80.080,60

per edifici:

	G1 – ecosostenibilità	G2 – rischio sismico	TOTALE
Sant'Agostino	€ 222.990,72	€ 34.971,55	€ 257.962,32
Pianetti II	€ 226.795,27	€ 25.170,40	€ 251.965,67
Saponari	€ 125.027,85	€ 19.928,65	€ 144.966,50

7.2 Programma di sperimentazione: riduzione del rischio sismico

Premessa

Il programma di sperimentazione relativo alla riduzione del rischio sismico ha lo scopo di caratterizzare i vari fabbricati interessati agli interventi edilizi inseriti nell'ambito del più vasto progetto del Contratto di Quartiere, dal punto di vista strutturale in modo da poter evidenziare prima le lacune attuali dell'edificio per impostare poi l'intervento di recupero strutturale, per lo meno dal punto di vista qualitativo e concettuale.

Il riferimento normativo per l'analisi di cui sopra, anche se ad oggi non cogente in quanto l'entrata

in vigore è stata rimandata anche per gli edifici definiti "strategici" e nel cui elenco peraltro l'edificio esaminato non fa parte, è l'Ordinanza del presidente del consiglio dei ministri n°3274 del 20 marzo 2003 denominata *"Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di Normative tecniche per le costruzioni in zona sismica"*.

Si fa riferimento anche a quelle che sono le classiche nozioni tecniche e di calcolo note ad oggi per la valutazione della vulnerabilità degli edifici nonché le strategie e le tecnologie utilizzate per il recupero strutturale. Così come previsto nel quadro G del programma di Sperimentazione la presente relazione viene suddivisa in due parti:

1. Riconoscimento degli elementi di vulnerabilità;
2. Definizione degli interventi proposti a fronte delle criticità ai fini della riduzione del rischio sismico.

7.2.1 Riconoscimento degli elementi di vulnerabilità

1.1 Ubicazione dell'edificio

1.2 Integrazione con gli edifici limitrofi

1.3 Descrizione dell'edificio

1.4 Epoca di costruzione dell'edificio

1.5 Stato attuale e relative destinazioni d'uso e di progetto

1.6 Eventuali superfetazioni

1.7 Caratteristiche architettoniche e strutturali dell'edificio

Analisi del sito

Come detto il sito è all'interno del centro storico del Comune di Jesi all'interno delle mura cittadine dove i fabbricati sono accostati l'uno all'altro e l'impianto viario è costituito da piccole stradine con fabbricati a ridosso.

Non essendo stata realizzata ad oggi alcuna indagine specifica sui terreni al di sopra dei quali si erge il fabbricato si possono eseguire solamente delle valutazioni di tipo qualitativo.

Compito della sperimentazione finalizzata all'acquisizione delle informazioni per poi procedere ad interventi mirati alla riduzione del rischio sismico sarà di effettuare indagini sia, come già detto sulle fondazioni, sia tese alla ricerca di eventuali fenomeni di amplificazione delle onde sismiche per effetti locali di sito.

Dall'esame dei luoghi, nonché dalle informazioni assunte presso gli uffici comunali, non esistono allo stato attuale fenomeni di scivolamento dei terreni e la mancanza di segnali che evidenziano cedimenti differenziali delle fondazioni ne testimoniano indirettamente il corretto dimensionamento rispetto i carichi attuali a cui il fabbricato è soggetto.

Riconoscimento vulnerabilità

Con gli strumenti a disposizione sin qui descritti è possibile condurre una analisi di tipo qualitativo sulle vulnerabilità strutturali. Le relazioni fotografiche allegate in alcuni casi sono in grado di mostrare le lacune evidenziate.

Si fa riferimento al cap. 11.2.3 "*Dati necessari per la valutazione*" dell'ordinanza 3274.

1. Irregolarità geometriche in pianta ed in elevazione.

Come già evidenziato precedentemente vanno evidenziate le caratteristiche geometriche dei vani e le eventuali disomogeneità.

2. Identificazione delle strutture di fondazione.

Le strutture di fondazione esistenti per i fabbricati in oggetto di studio non sono state dettagliatamente analizzate ma da quanto si può riscontrare dall'esterno le stesse sono posizionate a quote diverse e pertanto le caratteristiche geomeccaniche dei suoli non sono note.

Le fondazioni non sono note nella loro geometria e pertanto è arduo determinare attualmente se i carichi unitari al suolo siano simili ovvero se vi siano eventuali disuniformità.

La eventuale mancanza di fessurazioni evidenti lungo il perimetro visibile dell'edificio potrebbe testimoniare indirettamente il corretto dimensionamento delle fondazioni e la sostanziale rigidità delle stesse.

3. Identificazione delle categorie di suolo secondo quanto indicato al punto 3.1 dell'ordinanza.

Le caratteristiche del terreno di fondazione non sono attualmente state analizzate a fondo e pertanto l'analisi geologica dovrà evidenziare in quale gruppo di terreni identificare quello relativo al singolo edificio ed in funzione di ciò si dovrà prevedere nel calcolo della azione sismica relativa una moltiplicazione dello spettro di risposta "S" elastico delle componenti orizzontali di un valore variabile da 1 a 1,35.

4. Informazione sulle dimensioni geometriche degli elementi strutturali, dei quantitativi delle armature, delle proprietà meccaniche dei materiali, dei collegamenti.

Il rilievo dello stato di fatto deve produrre una analisi geometrica dei vari fabbricati relativamente a spessori, altezze, larghezze dei setti murari, nonché verticalità delle bucatore ecc. Solo una analisi sismica completa potrà evidenziare carenze di resistenze in alcuni maschi murari o in altri.

È assai probabile per un fabbricato con solai in legno, come quelle analizzate, che vi sia la mancanza di collegamento tra i solai stessi ed il resto della maglia muraria. Ciò causa una sensibile diminuzione del comportamento scatolare della struttura dell'edificio ed una maggio-

re snellezza dei maschi murari che non hanno efficaci collegamenti di piano. Si nota inoltre sui prospetti del fabbricato la presenza di catene aventi al funzione di collegare i vari setti tra di loro aumentando in tal modo la resistenza globale della struttura se soggetta a fenomeni sismici. Le catene sono state inserite sicuramente in tempi successivi alla costruzione probabilmente per mitigare la già nota vulnerabilità del fabbricato in caso di fenomeni sismici sicuramente succedutosi in tempi passati.

5. Informazione su possibili difetti locali dei materiali e nei particolari costruttivi

Difetti locali dei materiali possono essere evidenziate relativamente alla muratura per la cattiva esecuzione degli ammorsamenti nel collegamento tra edifici adiacenti, nella mancanza di allineamenti delle bucatore, alla eventuale presenza di superfetazioni completamente estranee alla logica del fabbricato che costituiscono solo peso e scarsa rigidità. Gli elementi resistenti di un fabbricato in muratura devono essere contraddistinti dalla cosiddetta "scatolarità" che si realizza con due sistemi verticali di pareti disposte ortogonalmente e da un sistema di elementi orizzontali che devono essere efficacemente connessi in modo da dar luogo ad un comportamento statico atto a resistere a sollecitazioni provenienti da qualsiasi direzione conferendo così al fabbricato un buon comportamento d'insieme.

6. Informazioni sulle norme impiegate nel progetto originale.

Data l'età dei vari manufatti non si è in possesso di alcun documento progettuale né grafico, né di calcolo. La norma sismica è comunque nata in anni molto successivi all'epoca di costruzione e pertanto si presume che gli edifici esistenti siano stati progettati secondo le norme costruttive di buona tecnica note nel periodo.

7. descrizione della destinazione d'uso attuale e futura dell'edificio con identificazione della categoria di importanza secondo il punto 2.5 dell'ordinanza.

Rivalutazione dei carichi variabili in funzione della destinazione d'uso. La destinazione d'uso del fabbricato sarà considerata con riferimento alla situazione costruttiva di progetto. Si ravvisa conseguentemente il grado di vulnerabilità delle strutture relativamente alla destinazione d'uso ed ai carichi applicati tenendo conto della sistemazione a civile abitazione non richiede livelli di protezione antisismica elevati così come strutture più importanti, (ospedali, scuole, ecc.). Relativamente ai pesi, nel caso specifico, l'incidenza dei carichi accidentali (così come prescritti dalle norme recenti) rispetto i carichi permanenti, noti invece anche nel periodo di costruzione del fabbricato, è modesta.

8. Informazioni sulla natura e l'entità di eventuali danni subiti in precedenza e sulle riparazioni effettuate.

Vengono analizzati e valutati eventuali lavori di manutenzione straordinaria alle varie membrature dell'edificio (fondazioni, murature portanti, scale, solai, coperture...)

Dall'analisi così effettuata si è potuto, per lo meno da un punto di vista qualitativo, definire quali sono le vulnerabilità intrinseche ai vari edifici e sulle quali è importante lavorare al fine di diminuire il rischio sismico per l'intero edificio.

Tra i vari punti esaminati è indubbio che i maggiori gradi di vulnerabilità siano dati dalla irregolarità in pianta ed in alzato, dalla mancanza dei collegamenti dei solai di piano al resto della struttura e dalla non cono-

Definizione degli interventi proposti a fronte delle criticità ai fini della riduzione del rischi sismico

scenza delle caratteristiche fondative del fabbricato.

Nell'ordinanza 3274 al capitolo 11, dedicato agli edifici esistenti, vengono elencati i casi per i quali è obbligatorio "procedere a valutazioni di sicurezza sismica e di effettuare interventi di adeguamento" in accordo con le norme citate.

Alla luce di quanto sopra evidenziato si può ragionevolmente pensare che la riduzione del livello di vulnerabilità degli edifici possa avvenire tramite interventi puntuali e mirati che non trasformano l'edificio, quali quelli previsti dal miglioramento sismico, senza però precludere in ogni caso interventi di adeguamento sicuramente più invasivi e costosi.

Una delle novità introdotte dall'Ordinanza 3274 al cap. 11 dedicato alle strutture esistenti ed in particolare al cap. 11.5 specifico per gli edifici in muratura è l'assegnazione di coefficienti di sicurezza parziali che sono determinati in funzione del livello di conoscenza della struttura. Si intuisce che a *Livello di Conoscenza (Lci)* più scarso di materiali, geometria e schemi strutturali del fabbricato corrispondono nel progetto coefficienti di sicurezza più elevati per tener conto delle maggiori indeterminatezze. Per l'edificio in oggetto in questa fase i dati necessari per identificare il livello di conoscenza attualmente sono quelli di seguito descritti che determinano il livello di conoscenza LC1 e dunque, come detto, a coefficienti di sicurezza elevati.

I dati a disposizione sono:

- **per la geometria**
il rilievo sommario che viene definito *il rilievo dei principali elementi strutturali resistenti a taglio, piano per piano ed una stima a campione dell'andamento della rigidezza dei solai;*
- **per i dettagli costruttivi**
verifiche in situ limitate che sono basate unicamente su rilievi di tipo visivo e possono essere effettuate per campione.
- **per le proprietà dei materiali**
verifiche in situ limitate che servono a completare le informazioni sulle proprietà dei materiali ottenute dalla letteratura o dalle normative in vigore all'epoca della costruzione. Sono basate su esami visivi della tessitura della muratura e degli elementi (blocchi e malta) di cui è costituita. Deve essere effettuato almeno un esame per ogni tipo di muratura presente e per ogni piano dell'edificio. Non sono richieste prove sperimentali.

È auspicabile che invece il progetto possa essere eseguito sulla base di ulteriori studi più dettagliati che portano ad un maggiore livello di conoscenza la struttura.

In particolare sono necessari:

- Rilievo dettagliato di tutti i materiali impiegati, sia per codificarne le caratteristiche fisico meccaniche che chimiche anche in relazione all'utilizzo futuro di materiali quali murature, malte, cementi compatibili con quelli esistenti;
- Esame dei dettagli costruttivi dell'esistente quali ammorsature dei solai di piano tramite cordoli, presenza di catene o tiranti, ammorsature del tetto di copertura, meccanismi di annullamento della spinta ecc.;
- Monitoraggio continuo delle fessurazioni presenti mediante apposita strumentazione eseguita in maniera diffusa su tutto il fabbricato;
- Saggi diffusi sui materiali presenti al fine di determinare la presenza esclusiva di muratura piena avente precise caratteristiche meccaniche e non muratura a sacco che oltre ad avere resistenze diverse

dalla precedente necessita di interventi di altro tipo per il suo consolidamento;

- Restituzione grafica di quanto sopra.

Gli interventi progettuali che devono essere realizzati per gli interventi di recupero esaminato traggono origine dalla trattazione precedente relativa al riconoscimento delle vulnerabilità dell'edificio.

- 1) Relativamente alle irregolarità in pianta dei fabbricati la soluzione da attuarsi può essere quella dello spostamento di alcuni setti oppure lo spessoramento di altri al fine di ricalibrare la posizione del baricentro delle masse e baricentro delle rigidità limitando dunque le dissimmetrie che danno luogo a fenomeni torcenti aggiuntivi in fase sismica.

Lo spessoramento di alcuni setti deve essere volto ad ottenere anche un riequilibrio delle rigidità dei maschi murari nelle due direzioni ortogonali in modo da bilanciare il comportamento resistente dell'edificio.

Relativamente alla irregolarità riscontrate in alzato non essendo previste sopraelevazioni o considerevoli demolizioni è più difficile realizzare un intervento fortemente migliorativo. In termini qualitativi si può senza dubbio pensare di irrobustire qualche setto portante i solai in modo da ottenere una sollecitazione unitaria uniforme lungo tutto il perimetro del fabbricato.

- 2) Relativamente alle fondazioni queste dovranno essere analizzate completamente mediante saggi, scavi ed analisi del terreno di fondazione dunque solo dopo di ciò sarà possibile calibrare un intervento specifico per ogni fabbricato.
- 3) Relativamente alle caratteristiche dei materiali, per quanto riguarda i setti murari, sarà utile eseguire in corrispondenza degli incroci alcune **perforazioni armate**.

Tali perforazioni che sono composte da barre di armatura su fori iniettati con miscela di malte cementizie espansive rinforzano gli ammorsamenti tra le murature

Le varie lesioni presenti sulle murature portanti del fabbricato verranno riprese mediante operazioni di **cuci e scuci** della muratura lesionata. Tale operazione ora è solo ipotizzabile in quanto generalmente solo dopo l'asportazione completa degli intonaci può essere valutato completamente il quadro fessurativo del fabbricato stesso.

Non si possono nemmeno escludere a priori operazioni di **iniezione di malta cementizia** qualora in alcune parti dell'edificio possa essere individuata della muratura a sacco. Generalmente tale evenienza può accadere nei casi in cui lo spessore murario è superiore a due teste ed il sacco con materiali di risulta può essere contenuto all'interno dei due paramenti esterni in mattoni.

Nell'intervento di recupero inoltre il rifacimento degli impianti e l'eliminazione di eventuali canne fumarie deve portare alla chiusura di vani, nicchie, fori che indeboliscono localmente, ma in maniera diffusa, tutta la struttura.

La tecnica con la quale devono essere eseguiti questi interventi è simile al cucì e scuci.

È utile evidenziare come un intervento si fatto comporta un buon aumento delle caratteristiche di resistenza del meccanismo murario.

Le tre tecniche ora accennate vengono diffusamente utilizzate nel caso di recupero dell'esistente, sono interventi di tipo puntuale, migliorano le caratteristiche locali della muratura e non realizzano una struttura diversa da quella di partenza.

- 4) Relativamente alle ammorsature di solai e tetti di copertura è pre-

feribile che, ove non fossero state realizzate le cordolature di piano (ciò può essere evidenziato soltanto mediante saggi diretti e diffusi), non vengano eseguiti cordoli in breccia in quanto eccessivamente invasivi.

In sostituzione è preferibile che possano essere inserite catene in ferro opportunamente dimensionate con capochiave a vista a livello di solaio. Ciò migliora la collaborazione tra setti adiacenti, la ripartizione delle forze sismiche di piano ed aumenta la duttilità strutturale dell'intero complesso.

A livello del tetto di copertura è auspicabile il suo completamento con tetto leggero e ventilato in legno poggiante su cordolo in cemento armato che perimetra in alto i setti del fabbricato e contribuisce ad eliminare la spinta fuori dal piano di massima resistenza dei maschi murari.

L'eliminazione dei tetti spingenti può essere ottenuta anche con inserimento di capriate a vista completamente in legno ovvero parzialmente in acciaio che risultano visivamente meno pesanti.

8. Relazione finanziaria

Il progetto del contratto di quartiere II “Abitare il centro storico di Jesi” mobilita risorse per € 7.090.000,00.

Il 50,71%, pari ad € 3.595.000,00, viene richiesto come finanziamento al contratto di quartiere; il 14,11%, pari ad € 1.000.500,00, viene messo a disposizione con fondi propri dal Comune di Jesi; il 28,21%, pari ad € 2.000.000,00, è messo a disposizione dallo IACP di Ancona (per il recupero e l’acquisto dei 15 alloggi del Chiostro di S. Agostino da destinare ad edilizia sovvenzionata) ed il residuo 6,97%, pari ad € 494.500,00, viene reperito da risorse messe a disposizione da privati (Ditta Darini, Fondazione Colocci, Soc. Gorgovivo Multiservizi Spa). Il valore del comodato gratuito dei locali del piano terra ed interrato di Palazzo Bisaccioni, messi a disposizione dalla Banca delle Marche S.p.a., per una durata di 20 anni è di € 960.000,00.

A questi valori sono da aggiungere il canone dei locali ai piani terreno e seminterrato di Palazzo Santoni, da affittare alla Coldiretti per la promozione dei prodotti del settore agroalimentare della Vallesina, nonché gli introiti ricavabili dalle locazioni delle sedi di associazioni nel Palazzo Pianetti, degli alloggi ai piani superiori, cui si aggiunge il valore più modesto dei canoni sociali delle locazioni degli alloggi di edilizia sovvenzionata di Palazzo Pianetti (15 alloggi) e dell’edificio di Largo Saponari (5 alloggi).

Il quadro economico degli interventi è meglio rappresentato sinteticamente dalle schede riepilogative e dalle tabelle di seguito riportate.

Complesso Sant’Agostino

Proprietà attuale: Comune di Jesi

Acquisto: IACP Ancona limitatamente al piano primo e secondo per € 455.879,06

Recupero: IACP Ancona

Finanziamento: da realizzarsi con fondi propri IACP per € 1.544.120,94 e con € 300.000,00 a carico del Contratto di Quartiere II (CDQ II)

<i>Costo complessivo:</i>	Acquisto e recupero con fondi propri IACP
	€ 2.000.000,00
	Solo recupero con fondi CDQ II
	€ 300.000,00
	Totale
	€ 2.300.000,00

**Palazzo Pianetti II
(ex carcere)**

Destinazione: piano primo e secondo: edilizia sovvenzionata IACP; piano terra, che resta esclusivamente di proprietà comunale: spazi pubblici e condominiali, singoli locali ad uso commerciale, artigianale e di pubblico interesse.

Proprietà attuale: Comune di Jesi

Recupero: Comune di Jesi attraverso la convenzione con IACP Ancona

Finanziamento: Fondi propri Comune di Jesi € 502.500,00 e con € 1.172.500,00 a carico del CDQ II

<i>Costo complessivo:</i>	Recupero con fondi propri Comune di Jesi € 502.500,00
	Recupero con fondi CDQ II € 1.172.500,00
	Totale € 1.675.000,00

Destinazione: piano primo secondo e terzo: edilizia agevolata per numero 10 alloggi e spazi comuni; piano terra: spazi comuni e sedi di associazioni varie; piano interrato: sala per convegni e riunioni con relativi servizi e locali tecnici.

Largo Saponari

Proprietà attuale: Comune di Jesi

Recupero: Comune di Jesi attraverso convenzione con IACP Ancona

Finanziamento: da realizzare con € 652.000,00 a totale carico del CDQ II

<i>Costo Complessivo:</i>	Recupero con fondi CDQ II € 652.000,00
---------------------------	---

Destinazione: 5 alloggi e relativi accessori per edilizia sovvenzionata

Palazzo Santoni

Proprietà attuale: Comune di Jesi

Recupero: Comune di Jesi attraverso convenzione con IACP Ancona

Finanziamento: da realizzarsi con fondi propri del Comune di Jesi per € 214.500,00 e con fondi del CDQ II per € 500.500,00

<i>Costo complessivo:</i>	Recupero con fondi propri Comune di Jesi € 214.500,00
---------------------------	--

Recupero con fondi CDQ II € 500.500,00
Totale
€ 715.000,00

Destinazione: piano primo, secondo, terzo e sottotetto: numero 8 alloggi in regime di edilizia agevolata;
piano terra e seminterrato: locali ad uso commerciale, terziario e valorizzazione dei prodotti tipici della Vallesina.

Palazzo Bisaccioni

Proprietà attuale: Banca Marche

Comodato gratuito a favore del Comune di Jesi per 20 anni

Valore economico del comodato gratuito € 960.000,00

Costo complessivo: non è previsto alcun costo a carico del CDQ II

Destinazione: piano terreno: ludoteca e biblioteca per ragazzi;
piano interrato: servizi per ludoteca ed altre destinazioni di uso pubblico

Palazzo Marcelli

Proprietà attuale: Ditta Darini Walter

Recupero: intervento privato da parte della ditta proprietaria

Finanziamento: a totale carico del privato

Costo complessivo: a totale carico del privato per € 1.745.000,00

Destinazione: residenze private e relativi accessori

Interventi infrastrutture

Proprietà: tutti gli interventi sono su aree di proprietà del Comune di Jesi

Recupero: IACP Ancona con convenzione e Società Gorgovivo Multiservizi spa per le reti idriche e fognarie

Destinazione opere e spazi pubblici

Descrizione interventi: trattasi di interventi di sistemazione, pavimentazione di piazze e vie con recupero degli elementi lapidei, restauro di fontana ed elementi di arredo urbano, ripermabilizzazione delle superfici, sistemazione di reti di pubblica illuminazione, sistemazione di aree verdi e giardini, recupero di facciate di edifici monumentali (Chiesa S.Agostino e Palazzo Colocci) e rifacimento di condotte idriche e fognarie sulle strade e piazze oggetto di intervento.

Finanziamento: con fondi propri del Comune di Jesi per € 283.500,00, con fondi CDQ II per € 970.000,00, con fondi privati per € 494.500

<i>Costo complessivo:</i>	Recupero con fondi propri Comune di Jesi
	€ 283.500,00
	Recupero con fondi CDQ II
	€ 970.000,00
	Recupero con fondi privati
	€ 494.500,00
	Totale
	€ 1.748.000,00

INTERVENTI	RISORSE FINANZIARIE					TOTALE
	CdiQ	COMUNE	IACP	PRIVATI	VALORE ECONOMICO	
EDIFICI STORICI						
1 - Complesso Sant'Agostino	300.000,00		2.000.000,00			2.300.000,00*
2 - Palazzo Pianetti II (ex carcere)	1.172.500,00	502.500,00				1.675.000,00*
3 - Complesso Largo Saponari	652.000,00					652.000,00*
4 - Palazzo Santoni	500.500,00	214.500,00				715.000,00*
5 - Intervento privato recupero abitativo Palazzo Marcelli (Ditta Darini)					1.745.000,00**	
5 - Palazzo Bisaccioni (valore stimato comodato gratuito per 20 anni)					960.000,00**	
TOTALE EDIFICI STORICI	2.625.000,00	717.000,00	2.000.000,00			5.342.000,00
INFRASTRUTTURE						
6a - Piazza Federico II	435.000,00	137.000,00				572.000,00
6b - Piazza delle Monache	85.000,00					85.000,00
6c - Giardino ex carcere + impianto pubblico di risalita	355.000,00	50.000,00				405.000,00
6d - Giardino Largo Saponari	95.000,00					95.000,00
6e - Via Santoni e Arco Ripanti				50.000,00		50.000,00
6f - Via Ripanti - Via Bencari - Vicolo Moriconi		40.000,00				40.000,00
6g - Via Petrucci		36.500,00				36.500,00
6h - Vicolo delle Terme		20.000,00				20.000,00
6i - Facciate Palazzo Colocci e Chiesa S. Agostino				150.000,00		150.000,00
7 - Reti idriche e fognarie: P.zza Federico II - Via Pergolesi - Via Spaldi - Via delle Terme - Largo Saponari				294.500,00		294.500,00
TOTALE INFRASTRUTTURE	970.000,00	283.500,00		494.500,00		1.748.000,00
TOTALE GENERALE	3.595.000,00	1.000.500,00	2.000.000,00	494.500,00	2.705.000,00**	7.090.000,00
Valore percentuale %	50,71	14,11	28,21	6,97		

*il costo dell'intervento è dedotto con riferimento ai massimali di costo regionali vigenti per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (vedi Q.T.E. allegati di progetto preliminari)

** valori non computati all'interno della proposta del contratto di quartiere

Edifici oggetto di intervento	Ipotesi di progetto	Descrizione sintetica	Quantità	Costo Unitario €	Totale €	Modalità di finanziamento						
						Risorse Pubbliche		Risorse Private				
						CUIQ	Comune	Altri(IACP)	Darini	Fondazione Cassa di Risparmio	Governo multiservizi s.p.a.	Banca Marche
Palazzo S. Agostino	15 alloggi in regime di edilizia sovvenzionata.	Intervento di risanamento conservativo su edificio storico con ridistribuzione degli alloggi; adeguamento impiantistico, sperimentazione tecniche costruttive ecosostenibili, miglioramento e adeguamento sistema	1054 mq	mq massimali etp.	2.300.000,00	300.000,00	2.000.000,00					
	Spazi comuni al piano terreno	Ripavimentazione dei chioschi	407 mq									
	9 hostghe per incubatore di attività artigianali.	Riqualificazione degli spazi aperti pubblici (orti e sottopassaggio)	475 mq	mq massimali etp.								
Palazzo Planeti II (ex carcere)	8 (+2) alloggi in regime di edilizia agevolata	Intervento di ristrutturazione edilizia su edificio storico con ridistribuzione degli alloggi, adeguamento impiantistico, sperimentazione tecniche costruttive ecosostenibili, miglioramento e adeguamento sistema	800 mq	mq massimali etp.	1.675.000,00	1.172.500,00	502.500,00					
	Spazi comuni al piano terreno		359 mq	mq massimali etp.								
	Sala convegni, riunioni al piano interrato e affaccio sul giardino		354 mq	mq massimali etp.								
Largo Saponari	5 alloggi in regime di edilizia sovvenzionata		531 mq		652.000,00							
Palazzo Santoni	8 alloggi in regime di edilizia agevolata	Intervento di completamento di edificio storico al rustico	650 mq	a corpo	715.000,00	500.500,00	214.500,00					
	Spazi per attività sociali e di promozione del lavoro	Adeguamento impiantistico, sperimentazione tecniche costruttive ecosostenibili		per completamento								
			350 mq	a corpo per completamento								
Palazzo Marcelli	Residenza privata	Recupero e ristrutturazione con conservazione della destinazione d'uso	1162 mq						1.745.000,00*			
Palazzo Bisarcioni	Lauloteca e biblioteca dei ragazzi	Intervento di manutenzione straordinaria su edificio storico con riorganizzazione degli spazi per la nuova funzione ospitata internata	202 mq p. terra 149/72 mq 500 internata	Unitario a								960.000,00*

INTERVENTI DEL COMUNE € 1.005.500,00 SU LIBRO + € 830.000,00 DA RESTITUIRE RIVALUTATI TRA 30 ANNI IN 15 RATE ANNUALI
 NOTA: IL 50% DELLA SOMMA PARI A (1172.500,00 EURO) + 500.500,00 EURO DEVE ESSERE RESTITUITO RIVALUTATO DOPO 30 ANNI IN 15 ANNUALITÀ

* VALORE NON COMPUTATO ALL'INTERNO DELLA PROPOSTA DEL CUIQ

Infrastrutture oggetto di intervento	Ipotesi di progetto	Descrizione sintetica	Quantità	Costo Unitario €	Totale €	Modalità di finanziamento				
						Risorse Pubbliche	Risorse Private		Banca Marche	
						Comune	Altri (LACP)	Darini		Fondazione Cassa di Risparmio
Piazza Federico II	Sistemazione della piazza	Nuova pavimentazione della zona carrabile e della zona non carrabile, pavimentazione delle aiuole con elementi in cotto, nuovi elementi di arredo urbano e nuova illuminazione.	2956 mq		572.000,00	435.000,00	137.000,00			
Piazza delle Nonachette	Sistemazione della piazza	Nuova pavimentazione della zona carrabile, sistemazione della aiuola, nuovi elementi di arredo urbano, nuova illuminazione e sistemazione della scalinata.	608 mq		85.000,00	85.000,00				
Giardino ex carcere Impianto pubblico di risalita	Sistemazione del giardino e realizzazione di un impianto di risalita meccanico.	Sistemazione dei vialetti e delle aiuole, nuova piantumazione, nuovi elementi di arredo urbano e nuova illuminazione. Impianto di risalita meccanico da via Bersaglieri.	720 mq		405.000,00	355.000,00	50.000,00			
Giardino Largo Saponari	Sistemazione del giardino	Sistemazione dei vialetti e delle aiuole, nuova piantumazione, nuovi elementi di arredo urbano e nuova illuminazione.	296 mq		95.000,00	95.000,00				
Via Santoni e Arco Ripanti	Sistemazione della superficie pavimentata	Nuova pavimentazione in selciato di recupero. Restauro dell'arco.	222 mq		50.000,00		50.000,00			
Via Ripanti Via Bescari Viale Moriconi	Sistemazione della superficie pavimentata	Nuova pavimentazione in selciato di recupero.	406 mq		40.000,00	40.000,00				
Via Petrucci	Sistemazione della superficie pavimentata	Nuova pavimentazione in selciato di recupero.	311 mq		36.500,00	36.500,00				
Viale delle Terme	Sistemazione della superficie pavimentata	Nuova pavimentazione in selciato di recupero.	198 mq		20.000,00	20.000,00				
Facciate Palazzo Colucci e Chiesa S. Agostino	Restauro paramenti murari delle facciate	Idroabbiatura del paramento murario, stuccatura e restauro degli elementi lapidei.			150.000,00				150.000,00	
Reti idriche e fognarie Piazza Federico II - Via Petrucci Via Spalidi - Via delle Terme Largo Saponari	Rifacimento reti idriche Rifacimento reti fognarie	Rifacimento reti idriche Rifacimento reti fognarie	842 ml 301 ml		294.500,00					294.500,00
TOTALE GENERALE					7.090.000,00	3.595.000,00	1.000.500,00	2.000.000,00	50.000,00 + 1.745.000,00*	294.500,00
Valore percentuale						59,71	14,11	28,21		960.000,00*

INTERVENTI DEL COMUNE € 1.005.500,00 SU RITO + € 839.000,00 DA RESTITUIRE RIVALUTATI TRA 30 ANNI IN 15 RATE ANNUALI
 NOTA: IL 80% DELLA SOMMA PARI A € 72.500,00 EURO + 600.000,00 EURO DEVE ESSERE RESTITUITO RIVALUTATO DOPO 30 ANNI IN 15 ANNUALITÀ

* Valore non computato all'interno della proposta del CdQ II

Finanziamento opere di urbanizzazione; max 40% del complessivo apporto pubblico	Apporto pubblico	Percentuale max	Percentuale effettiva
3.595.000,00	40%	1.438.000,00	26,98 %
			970.000,00

9. Cronoprogramma per l'attuazione del contratto di quartiere

Il cronoprogramma delle operazioni per l'attuazione del Contratto di quartiere, meglio evidenziato nell'allegata tabella, prevede una programmazione degli interventi articolata e concatenata per garantire il minimo disagio durante l'esecuzione dei lavori.

Esistono delle condizioni particolarmente favorevoli alla realizzazione degli interventi in quanto:

- tutti gli immobili sono già nella disponibilità e di proprietà dell'amministrazione comunale;
- alcuni immobili (Chiosstro di Sant'Agostino, Palazzo Pianetti II ex carceri) sono parzialmente occupati, rispettivamente con abitazioni e sedi di associazioni;
- due immobili (Palazzo Santoni e complesso Largo Saponari) risultano attualmente liberi e con possibilità di immediato inizio dei lavori;
- le aree (strade, vicoli, piazze) interessate dai lavori di urbanizzazione, così come le facciate del palazzo Colocci e della Chiesa di Sant'Agostino, sono già di proprietà e nella disponibilità dell'amministrazione comunale.

La situazione sopra descritta consente di operare in modo tale da realizzare stralci funzionali degli interventi, partendo dalla esecuzione dei lavori di recupero degli immobili attualmente liberi.

Una volta ultimato il recupero, si opererà il trasferimento degli abitanti e delle associazioni dagli edifici attualmente occupati rispettivamente ai piani superiori di Palazzo Santoni ed in Largo Saponari, ed al piano terra e seminterrato di Palazzo Santoni.

I due immobili sopra descritti funzioneranno pertanto da contenitori temporanei e di parcheggio per gli abitanti e le attività insediati negli altri edifici da recuperare (Chiosstro Sant'Agostino, piano terra Palazzo Pianetti II).

Appena liberati gli edifici di cui sopra si provvederà all'affidamento dei lavori di recupero, avendo utilizzato il trimestre dei traslochi per le procedure di appalto delle opere.

Una volta ultimati i lavori, gli occupanti potranno tornare negli immobili in cui attualmente sono collocati e gli edifici liberati potranno essere ceduti in locazione ad ulteriori famiglie o associazioni, artigiani e commercianti, in relazione alla destinazione d'uso di progetto.

La procedura di cui sopra prevede tempi più lunghi rispetto ad una di contemporaneo appalto di tutti gli interventi, tuttavia ha il pregio di risolvere al suo interno tutte le problematiche connesse agli spostamenti, parcheggi temporanei, reperimento alloggi alternativi e quanto altro connesso con l'esecuzione di lavori di recupero in immobili parzialmente occupati del centro storico.

Via Appennini Alta

