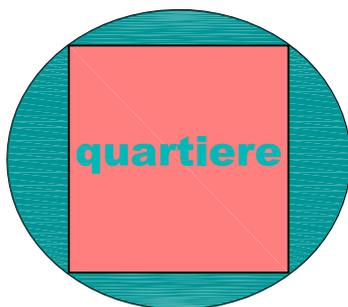


# CONTRATTI DI QUARTIERE III

ceriardo: un quartiere "interessante"



comune di cuneo



**RELAZIONE INTRODUTTIVA  
DEL PROGRAMMA**




---

cerialdo: un quartiere "interessante"

---

IL PROPONENTE

**COMUNE DI CUNEO** - Sindaco: Alberto Valmaggia

IL RESPONSABILE DEL CONTRATTO DI QUARTIERE III

Alberto Valmaggia - Sindaco e Assessore all'Urbanistica

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Claudio Luciano – Responsabile Direzione Urbanistica

IL TEAM PROGETTO

**Settore Programmazione del Territorio**

Arch. G. Previgliano - Dirigente

Gruppo Tecnico: Geom. C. Luciano, Ing. E. Lovera

**Settore Socio Educativo**

Erio Ambrosino - Assessore ai servizi socio - educativi

Dott. R. Peruzzi - Dirigente

Gruppo Tecnico: Dott. O. Milanese

**Settore Ambiente e Mobilità**

Guido Lerda - Assessore all'Ambiente

Ing. L. Gautero - Responsabile del Settore

Gruppo Tecnico: Ing. M. Piacenza, Geom. F. Pellegrino

**Settore Gestione del Territorio**

Giancarlo Boselli - Assessore ai Lavori Pubblici

Ing. L. Monaco - Dirigente

Gruppo Tecnico: Ing. W. Martinetto

**Cooperativa Flavia**

Pietro Ghio - Presidente

Marco Dutto - Vicepresidente

Dott. Walter Bessone

**Cooperativa Coefers**

Salvatore Di Brigida - Presidente

Giuseppe Catena - Vicepresidente





---

cerialdo: un quartiere "interessante"

---

Hanno collaborato:

**Studio ARCHANA** - Architetti Michele Forneris e Lisa Cattaneo  
con la collaborazione di Arch. Roberta Abellonio e Geom. Diego Perna  
per la redazione dei progetti preliminari degli interventi

**Termica Progetti** - Studio tecnico associato  
P.I. Riccardo Soggiu e Geom Lorenzo Ravera  
per la redazione del progetto impiantistico – termico degli interventi

**Enviroment Park** – Architetti Daniela Di Fazio e Sergio Ravera - Torino  
per la consulenza e redazione delle schede ITACA e qualità ecosistemica

Ci si è avvalsi di:

**Centro di studi e ricerca sociale "Persona e Società"**

Rapporto di ricerca "Territorio e bisogni" a cura di Flavia Salvagno e Claudio Cortese.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### 1. RELAZIONE INTRODUTTIVA DEL PROGRAMMA

Analisi del degrado dell'area interessata sotto il profilo urbanistico, edilizio, ambientale, economico e sociale.

#### **Cerialdo: la genesi ed i problemi di un quartiere "interessante"**

Il quartiere Cerialdo è sorto, a partire dalla fine degli anni '70 in una zona rurale, a seguito della scelta urbanistica dell'amministrazione comunale di realizzare nella zona antistante il cosiddetto "Martinetto" delimitata dalla Via del Passatore, un insediamento di alloggi di edilizia economica e popolare (IACP) e di alcune cooperative edilizie a proprietà divisa ed indivisa.

Sono così sorti 11 fabbricati di edilizia economico-popolare per complessivi 350 alloggi, di cui 168 case popolari vere e proprie. Dei 2016 abitanti attuali del quartiere, che si estende anche in una vasta area rurale e comprende la zona del Carcere di massima sicurezza con le abitazioni realizzate per gli agenti di custodia ed i familiari, il Campo Nomadi in località "Godassa" e giunge fino alle "Basse di Stura", si calcola che circa 1500 abitanti abitino nei cosiddetti "palazzoni".

Nel periodo di insediamento delle prime case popolari e negli anni immediatamente successivi, si è verificato un massiccio trasferimento di abitanti dal Centro Storico cittadino. Molte erano famiglie di origine meridionale alla ricerca di una sistemazione stabile e più decorosa. Molte di queste famiglie sono poi rimaste nel quartiere. Negli ultimi anni si è poi assistito ad una nuova immigrazione, questa volta di extracomunitari, provenienti soprattutto dall'Africa.

Proprio questa genesi travagliata è alla base delle gravi problematiche che affliggono tuttora il quartiere, considerato dai suoi stessi abitanti un "quartiere dormitorio", in cui stenta a svilupparsi un reale "senso di appartenenza", in cui al degrado urbanistico-abitativo, in qualche caso molto evidente, si accompagna un notevole degrado sociale, con evidenti rischi di "esclusione sociale" per alcuni nuclei familiari "multiproblematici", ma anche addirittura di interi caseggiati.

Così molte famiglie "normali" che avevano occupato alloggi nel quartiere, non appena hanno potuto ottenere un alloggio popolare in un'altra zona della città se ne sono andate lasciando il posto a nuclei più disagiati e problematici, ultimamente in prevalenza di extracomunitari. (200 unità - 9,9% della popolazione frazionale, superiore alla media comunale)

Bando di Gara – Allegato  
Art.7 – comma 1 – p.to A:

#### **Degrado sotto il profilo urbanistico ed edilizio**



Planimetria del Piano di Zona P.d.Z. di Cerialdo, adottato nel 1963, approvato nel 1964.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Inoltre il quartiere si trova in zona di difficile accesso alla città dal punto di vista della viabilità ed è, a distanza di 30 anni dagli insediamenti, ancora sprovvisto di servizi essenziali, da sempre richiesti dalla popolazione della zona e dal Comitato di Quartiere, quali la farmacia, negozi per i generi di prima necessità (vi è solo un minimarket di generi alimentari), un ufficio postale, uno sportello bancario, un centro di incontro per i giovani.

Le problematiche sociali sono aggravate dalla carenza di servizi a favore dei minori, che permettano un miglior inserimento scolastico, come il servizio mensa per la scuola elementare, un servizio di educativa territoriale ed una attività di doposcuola, possibilmente per tutti i bambini del quartiere. Un adeguato sostegno scolastico sarebbe rivolto soprattutto a chi ha difficoltà con l'uso della lingua italiana perché straniero o a chi rischia di trascorrere il pomeriggio da solo, senza la presenza di un adulto, spesso per strada.

Ciò permetterebbe anche di evitare che alcuni bambini, che hanno frequentato la scuola materna a Cerialdo, siano costretti a rivolgersi alle scuole del capoluogo per avere il tempo pieno o il doposcuola quando frequentano la scuola elementare.

### La situazione di criticità economico-sociale

Abbastanza gravi si presentano i problemi di integrazione con i nomadi, gli extracomunitari, soprattutto di origine africana, e con la realtà del carcere, nonostante gli sforzi degli operatori sociali e scolastici, del parroco della frazione, dei volontari e del Comitato di quartiere.

Per quanto riguarda le situazioni di disagio sociale sono segnalati casi di grave disagio mentale, seguiti almeno in parte dai servizi sanitari e sociali preposti, di tossicodipendenza (che sfuggono ancora spesso al SERT poiché si tratta di ragazzi molto giovani), di microcriminalità, che richiede spesso l'intervento delle forze dell'ordine.

### **Una realtà particolare: il campo nomadi**

Il Campo Nomadi, insediato nel 1987 su una proprietà comunale in località "Godassa", rappresenta una realtà a sé, scarsamente comunicante con il resto del quartiere. Vi si erano trasferite all'epoca le famiglie nomadi che precedentemente avevano occupato la "discesa sotto il Viadotto Soleri (Basse di S. Giacomo) con roulotte e case mobili.

Costruzioni in legno, dotate di servizi essenziali furono costruite nella zona prescelta e vi si insediarono le famiglie appartenenti al gruppo etnico "Sinto piemontese". Tali servizi hanno subito un inarrestabile degrado e le condizioni di



*Bando di Gara – Allegato  
Art.7 – comma 1 – p.to A:*

### **Degrado sotto il profilo economico e sociale**



Il Campo nomadi





## cerialdo: un quartiere "interessante"

vita del gruppo non sono certo ottimali. Le 81 famiglie stanziali, che complessivamente costituiscono un gruppo di circa 174 persone, (dato ufficiale dell'anagrafe comunale, ma si stima che possano essere almeno 200) hanno numerosi figli piccoli che frequentano, non senza problemi di inserimento, la scuola materna ed elementare, solo eccezionalmente la scuola media.

Il doposcuola attivato per questi ragazzi costituisce da un lato una opportunità, dall'altro un nuovo rischio di ghettizzazione e su questa esperienza i pareri degli operatori scolastici e sociali sono assai controversi. Questi ragazzi hanno notevoli probabilità di incorrere in alcuni reati, soprattutto furti, che compromettono ulteriormente i rapporti con gli abitanti del quartiere e inducono i ragazzi a non migliorare la loro formazione scolastica e a non cercare un lavoro, tanto che la situazione economica, sia singola che del gruppo nel suo complesso è sicuramente molto precaria.

### La realtà del carcere di massima sicurezza

Il quartiere di Cerialdo è interessato dalla presenza del Carcere di massima sicurezza, costruito nel '60 su una superficie di 85.000 mq pari circa a 1/3 dell'intera frazione. Attualmente la popolazione carceraria residente è di 21 detenuti permanenti/residenti e 19 agenti di custodia residenti presso la "Casa circondariale", si stima che almeno i 2/3 dei detenuti non siano registrati all'anagrafe e la popolazione "carceraria" si aggiri sul centinaio di persone.

Il parroco della parrocchia di San Pio X svolge anche la missione di cappellano del carcere e quindi si propone di creare un minimo di raccordo fra il quartiere e la realtà carceraria; infatti considera necessario superare l'antagonismo fra "la gente di dentro e la gente di fuori", ritenendo che molti di coloro che si trovano in carcere per scontare una pena siano comunque delle persone che hanno alcuni lati positivi. Il parroco si adopera anche nel quartiere affinché i detenuti non vengano giudicati, cercando di diffondere la cultura della "solidarietà".

In questo modo il quartiere viene in parte coinvolto nella realtà del carcere. A Natale e a Pasqua viene organizzata una festa, con la partecipazione della corale, con la collaborazione di volontari che portano regali e cercano di stabilire un rapporto di fiducia con i detenuti. In quest'ambito è sorta anche una associazione di volontariato che opera nel carcere.

Una certa difficoltà di integrazione si registra anche fra gli abitanti del quartiere ed il personale dell'istituto di pena, perché la maggior parte degli agenti di custodia sono uomini soli, quasi tutti del sud Italia mentre non sono molte le famiglie che mandano i bambini a scuola nel quartiere.

L'attività dei servizi sociali del territorio rispetto ai problemi del carcere si realizza in collaborazione con quella delle assistenti sociali del "servizio sociale per gli adulti" di Cuneo e si traduce in interventi di assistenza e di formazione in sintonia con i servizi socio educativi e scolastici.



La dimensione del Carcere nei confronti del quartiere.



La "Casa circondariale"





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### Un quartiere multiproblematico dal punto di vista sociale

E' questo l'unico quartiere in cui il rischio di "esclusione sociale" è considerato significativo dagli operatori dei servizi, relativo a tutte le fasce di popolazione, anche se riguarda in particolare gli anziani, i minori e gli adolescenti.

L'attività dei servizi sociali, assistenti sociali e assistenti domiciliari è particolarmente complessa in questo quartiere.

**Sono, infatti 195 i nuclei familiari seguiti dal servizio sociale, di cui 60 sono nuclei familiari nomadi e 135 i nuclei familiari - residenti prevalentemente negli edifici popolari - composti da anziani soli, da adulti con disabili (soprattutto psichici), famiglie "multiproblematiche", ex carcerati ecc...**

La maggior parte dei nuclei familiari nomadi richiedono un'assistenza particolare e mirata. Le problematiche più frequentemente segnalate riguardano la disoccupazione e quindi la richiesta di interventi di sostegno economico ed indicazioni per la ricerca di un lavoro; problemi di disadattamento sociale e scolastico di minori ed adolescenti; problemi di microcriminalità, tossicodipendenza ed etilismo.

Nel quartiere vi sono alcuni casi di persone disoccupate da molti anni od impegnate raramente in attività lavorative saltuarie; con conseguenti gravi difficoltà familiari. In alcuni casi di età compresa fra i 45 e 55 anni, soprattutto per le donne, diventa estremamente problematica la ricerca di lavoro e sono scarsissime le prospettive, a causa dell'età anagrafica e della bassa scolarità.

In altri casi la disoccupazione è legata a problemi alcool-correlati che hanno provocato l'uscita dal mondo del lavoro e l'estrema difficoltà a rientrarvi.

Di fronte ad una domanda articolata e consistente, gli interventi realizzati dal servizio sociale si possono ricondurre ad una assistenza diretta al mantenimento dei soggetti "a rischio di esclusione sociale" in famiglia, con il supporto di assistenza economica, anche in termini di buoni farmacia, buoni per la mensa scolastica, pagamento per il trasporto alunni, pagamento affitti o bollette e di assistenza domiciliare. Ad usufruire di questi servizi sono, oltre a tutti i nuclei familiari residenti al campo nomadi, le famiglie "multiproblematiche" del quartiere con figli minori, con malati psichici e nuclei familiari anziani.

### I Minori

I servizi sociali e scolastici segnalano una situazione di diffuso disagio minorile. Infatti ad una situazione assai complessa ed estesa non possono bastare limitate risposte di assistenza domiciliare, mentre cresce una domanda differenziata per fasce di età dei minori, per situazione culturale e sociale delle famiglie, per problemi di difficoltà di apprendimento o handicap grave.

Le risposte attualmente presenti sono estremamente ridotte. Nel quartiere sono

*Bando di Gara – Allegato  
Art.7 – comma 1 – p.to A:*

**profilo economico-sociale  
approfondimenti per  
fasce di popolazione**





## cerialdo: un quartiere "interessante"

presenti una scuola materna ed una scuola elementare appartenenti all' "Istituto comprensivo dell'Oltrestura", mentre per frequentare la scuola media i ragazzi devono spostarsi a Madonna dell'Olmo o nel capoluogo.

**Sul totale di 41 bambini iscritti alla scuola materna, nell'anno scolastico 2008/2009, 13 bambini sono stranieri e 2 sono nomadi (questi ultimi insieme rappresentano il 36,5% degli alunni)**

**Sul totale di 66 bambini iscritti alla scuola elementare, nell'anno scolastico 2008/2009, 24 bambini sono stranieri e 9 sono nomadi (questi ultimi insieme rappresentano il 50% degli alunni)**

Nella scuola materna è stato attivato un "progetto nomadi" per favorire l'integrazione dei bambini nomadi e migliorare per tutti l'attività educativa.

Anche l'inserimento dei bambini extracomunitari è stato complessivamente affrontato attraverso un intervento congiunto dei Servizi Sociali e degli operatori della scuola materna ed elementare. E' stata tuttavia evidenziata una difficoltà di alcuni bambini a trovare un certo equilibrio emotivo-affettivo, a causa delle problematiche situazioni familiari, mentre problemi simili vengono segnalati per la scuola elementare con aspetti di ulteriore complessità.

Intanto la "cattiva fama" del quartiere ha fatto sì che in passato molti insegnanti nominati, siano arrivati alla scuola prevenuti, ma il lavoro svolto dalla scuola ha nel tempo migliorato il rapporto con il quartiere e favorito l'impegno lodevole degli insegnanti che si fanno spesso carico, non solo dei problemi scolastici, ma anche di quelli sociali dei bambini, affinché alcune situazioni di emarginazione dei genitori non si riproducano per i figli.

Essendo presenti nelle classi anche bambini portatori di handicap, le classi hanno potuto usufruire dell'apporto di insegnanti di sostegno e di assistenti comunali, che hanno collaborato attivamente al miglioramento dell'integrazione, soprattutto di bambini problematici, provenienti da famiglie "destrutturate".

Il problema dell'integrazione viene segnalato come molto grave quando vi è una forte concentrazione di casi problematici e di bambini nomadi nella stessa classe. Accade, infatti, che si crei da parte dei genitori degli altri bambini un rifiuto, la richiesta di "isolare" i bambini nomadi in una classe a parte o addirittura che vengano trasferiti in altre scuole del concentrico per evitare questi "contatti".

Va detto che in diversi casi si è verificata una discriminazione rilevante da parte dei bambini del campo nomadi nei confronti di bambini extracomunitari di colore, con episodi di aggressività rilevanti. Per quanto riguarda i bambini del quartiere con una situazione sociale e familiare adeguata, circa la metà di quelli che hanno frequentato la scuola materna del quartiere, non frequenta a Cerialdo la scuola elementare. Le cause sono due:

- 1) c'è il timore che il livello di preparazione scolastica sia inadeguato a causa del rallentamento dell'attività didattica, dovuto all'inserimento di bambini nomadi o "problematici"
- 2) alcune famiglie, per ragioni di lavoro, necessitano della scuola a tempo pieno e nel quartiere non ci sono classi a tempo pieno, né attività di doposcuola



Immagini del quartiere



Immagini del quartiere





## cerialdo: un quartiere "interessante"

L'inserimento di bambini portatori di handicap è stato sempre favorito e sostenuto. La richiesta proveniente dalla scuola riguarda l'attivazione di un doposcuola aperto a tutti i bambini, superando l'esperienza del doposcuola al campo nomadi che non favorisce, a giudizio degli operatori della scuola, un'esperienza utile all'integrazione.

I minori seguiti dal servizio sociale sono quasi un centinaio per problemi diversi: portatori di handicap, appartenenti a famiglie di extracomunitari recentemente stabilitisi nel quartiere, bambini appartenenti a famiglie "multiproblematiche" e bambini del campo nomadi.

Vi sono alcuni bambini allontanati dalle famiglie che vivono in comunità-alloggio, casi di affidamento familiare o tutela continua.

I minori portatori di handicap sono tutti in famiglia con supporto di assistenza domiciliare e frequenza, in un caso, di un centro diurno.

Si lamenta il fatto che l'ambulatorio, collocato attualmente nei desueti locali del "Centro di Quartiere" sia poco, quasi per nulla frequentato dai nuclei familiari giovani, mentre per esempio per le famiglie di extracomunitari con bambini piccoli, potrebbe essere un punto di riferimento importante, anche per l'educazione sanitaria.

La parrocchia è comunque un importante punto di riferimento per le famiglie con bambini, che frequentando il catechismo, l'oratorio e l'Estate Ragazzi, almeno fino al termine della scuola elementare mantengono un rapporto significativo con la realtà parrocchiale e con il volontariato cattolico, molto attivo nel quartiere con gruppi di animatori e il gruppo Caritas.

### I Giovani

La totale mancanza di occasioni e di luoghi socializzanti rappresenta per i giovani un problema veramente serio; l'assenza di un centro di incontro porta i ragazzi a "gironzolare quà e là" per il quartiere, sia nel pomeriggio che la sera, riempiendo il "tempo vuoto".

La prima forma di disagio giovanile segnalata è proprio questa: la mancanza di un riferimento, un luogo in cui trovarsi e costruire, magari guidati da un educatore, occasioni ricreative, ludiche, culturali. Anche quando si fa riferimento alla parrocchia, dove lavorano buoni animatori, si resta "prigionieri di una struttura non del tutto idonea ai giovani e comunque non da tutti riconosciuta e frequentabile. Così la sera il quartiere si anima, ma spesso di giovani anche provenienti da altre zone della città, che cercano occasioni "di sballo" e non di aggregazione.

Il problema della tossicodipendenza investe sempre di più i giovanissimi, anche se non è più così in evidenza come qualche anno fa, quando lo spaccio avveniva addirittura davanti alla chiesa, tanto che il parroco ha dovuto recintare l'area intorno alla chiesa parrocchiale.



Spazi pubblici di quartiere



Zona di ritrovo degli adolescenti





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Purtroppo questi giovani si rivolgono ben poco ai Servizi, come testimonia lo scarso numero di ragazzi del quartiere che si rivolgono al SERT. D'altra parte questa situazione rischia di creare nuove situazioni di isolamento, perché i giovani più responsabili e culturalmente più preparati trovano altrove punti di riferimento e centri di aggregazione, mantenendo un limitato contatto con il quartiere. Si dà per scontato che, una volta divenuti autonomi, sceglieranno una residenza in altri quartieri della città, perché non si sentono legati al quartiere. Particolare è la situazione delle ragazze, che non usufruiscono neppure del campo da calcio e risentono prigioniere nel quartiere, non sanno che fare, non vedono l'ora di andarsene. Sono molti i ragazzi del quartiere che non proseguono gli studi oltre la licenza media, ma poi per lungo tempo non trovano lavoro, non sanno cosa fare per tutto il giorno.

Episodi di vandalismo e microcriminalità sono alquanto diffusi (in qualche caso legati a problemi di droga) e rendono ancor più problematici i rapporti fra i giovani con problemi di disadattamento nel quartiere.

Irrilevante, per fortuna, appare il fenomeno della prostituzione.

I ragazzi del campo nomadi abbandonano la scuola, in genere, già dopo la licenza elementare e non svolgono nessuna attività lavorativa. Le ragazze rimangono in casa per dedicarsi alla cura dei fratelli più piccoli, mentre i ragazzi a volte svolgono qualche attività, quali la raccolta di "ferri vecchi", insieme con i padri. In genere, comunque, i giovani fra i 18 ed i 28 anni seguiti dai Servizi Sociali sono inabili, madri sole o nuclei familiari con figli piccoli a cui è necessario fornire sostegno e protezione.

### Gli Anziani

Gli abitanti ultrasessantacinquenni abitanti nel quartiere Cerialdo sono 401, circa il 20% della popolazione frazionale. Le problematiche legate all'età ed alla condizione socio economica risultano assai rilevanti, a partire dal rischio di isolamento, che investe l'intero quartiere, ma incombe maggiormente sulla vita quotidiana delle persone anziane.

Intanto, soprattutto nelle case popolari, sono molti gli anziani soli e soffrono particolarmente di solitudine, in quanto trasferitisi da altri quartieri della città, soprattutto dal Centro Storico, dove hanno anche lasciato una rete di relazioni, non più ricostituitasi a Cerialdo.

Nella maggior parte dei casi non possiedono un'auto, hanno difficoltà ad usare l'autobus e, anche per la carenza dei servizi nei giorni festivi, rischiano l'isolamento sociale. A Cerialdo esiste un solo negozio di generi alimentari e solo recentemente hanno aperto una lavanderia automatica, un bar e una tabaccheria. Per questo gli anziani sono costretti a recarsi in città per la spesa, soprattutto devono spostarsi per l'acquisto di medicinali, perché non c'è una



Zone di ritrovo dei giovani: la parrocchia e le vie del quartiere



Il centro anziani, il gioco alle bocce





.....  
 cerialdo: un quartiere "interessante"  
 .....

farmacia, per ritirare la pensione, perché nel quartiere non esiste un ufficio postale, né uno sportello bancario.

La situazione di disagio che ne deriva è evidente, appena compensata dal servizio ambulatoriale attivato presso il centro anziani.

Il Centro Anziani rappresenta un importante punto di aggregazione per gli anziani, funziona bene, raccoglie molta partecipazione, anche se è tuttora allocato in una struttura in prefabbricato piuttosto obsoleta. Il vero problema è, in realtà, quello degli anziani soli, non autosufficienti o semplicemente non più in grado di uscire. Essi sono in qualche modo seguiti, visitati dai membri del Comitato di Quartiere e dai volontari della Caritas, che spesso si occupano delle esigenze materiali, ma anche del sostegno umano e morale.

Gli anziani seguiti dal servizio sociale sono numerosi, l'assistenza riguarda difficoltà economiche, necessità di assistenza domiciliare e di aiuto nella predisposizione di pratiche burocratiche di vario genere.

Descrizione del degrado edilizio-urbanistico ed ambientale con particolare riferimento a:

**Paesaggio urbano**

L'insediamento di 11 palazzi di edilizia economica e popolare sorti negli anni settanta in una zona completamente rurale, caratterizzano fortemente il paesaggio urbano della frazione Cerialdo.

L'edificazione del quartiere, ad eccezione di alcune case sparse e della Villa Oldofredi-Tadini, è caratterizzata dalla presenza di edifici a 5/6 piani fuori terra, con pilotis destinati ad edilizia residenziale pubblica, con una forte presenza di sovvenzionata.

Mentre le altre frazioni/quartiere dell'oltrestura cuneese si distinguono per una struttura insediativa più equilibrata, caratterizzata da un'offerta di tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari e bifamiliari con zone verdi attrezzate e un rapporto diretto con la zona agricola di grande valore paesaggistico, Cerialdo offre un'immagine più vicina alla periferia di una grande città, al confine con una zona rurale.

Una peculiarità in gran parte non positiva che si somma alle carenze tipiche di un insediamento urbano "datato", riservato esclusivamente all'edilizia sovvenzionata ed agevolata, realizzato tramite un piano di edilizia economica e popolare, che ha escluso sin dall'inizio ogni insediamento terziario, commerciale e con servizi di quartiere ridotti al minimo, se non completamente assenti.

Anche l'ultima variante che ha interessato l'area (Variante n. 5 al P.R.G.C. '86, del 1996) con l'insediamento di circa 60 alloggi di edilizia sovvenzionata non è riuscita a riequilibrare il rapporto residenza - commercio, rendendo del tutto insufficienti le poche centinaia di metri quadri destinati a quest'ultima funzione.



*Bando di Gara – Allegato Art.7 – comma 1 – p.to A:*

**profilo edilizio-urbanistico:  
 approfondimenti  
 per elementi**



Il paesaggio urbano





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Dal punto di vista edilizio-urbanistico ed ambientale il quartiere Cerialdo presenta, dunque, notevoli problematiche:

- una assoluta sproporzione tra funzione residenziale pubblica e privata, oltre a una carenza grave di servizi e di attività terziario-commerciali;
- una situazione viaria e di trasporto pubblico tale da rendere difficoltoso il raggiungimento del centro cittadino, soprattutto per le categorie con maggiori difficoltà all'uso o al possesso del mezzo proprio;
- esclusività della funzione residenziale pubblica con prevalenza di edilizia sovvenzionata ed alta concentrazione di casi sociali multiproblematici.

### **Beni ambientali, culturali e paesistici**

Il quartiere Cerialdo - come detto - sorge "dal nulla" negli anni '70, sull'ampio altopiano rurale e pianeggiante dell'oltrestura compreso tra gli insediamenti storici e recenti "della Confreria" e di "Madonna dell'Olmo", caratterizzati da una maggior concentrazione di beni storico-architettonici.

La "regione dell'oltrestura" è sin dall'antichità interessata da una grande opera di bonificazione, attraverso la costruzione di una estesa opera di canalizzazione, specialmente nell'altopiano di Cerialdo, ove sorge l'antico "Martinetto", ora scomparso. L'unico bene architettonico rilevante della frazione Cerialdo è la villa patronale extraurbana Oldofredi-Tadini, con l'annessa cascina a corte chiusa denominata anticamente "Cascina Colombaro San Michele".

La villa fa parte di una cascina a corte chiusa, fornita di due accessi carrai, di cui quello principale conduce alla corte patronale con parco, mentre il secondo conduce alla corte rustica. Sul portale d'ingresso, verso la corte, è collocato lo stemma degli antichi proprietari, i Mocchia di San Michele, datato 1592.

L'edificio patronale, a pianta rettangolare e disposto su quattro piani è il più antico, risalente al 1592, qualificato da una facciata lineare con resti di affreschi risalenti alla fine del XVII secolo.

L'insediamento storico, in posizione defilata rispetto al nuovo quartiere, se ne distacca grazie alla cinta muraria continua che delimita il parco e ai lunghi viali alberati che ne caratterizzano l'accesso.

### **Attività di carattere artistico e culturale**

Questo tipo di attività sono pressoché assenti nel quartiere, anche quelle estive dell'Estate Ragazzi incontrano particolari difficoltà nel reperimento di ragazzi giovani che organizzino le attività ricreative.

Saltuariamente il Centro di aggregazione giovanile "La Pulce d'acqua", presso la struttura prefabbricata del Centro Anziani, organizza alcune attività, prevalentemente rivolte all'intrattenimento giovanile, più che a vere proprie attività culturali e artistiche.



Il paesaggio urbano



Degrado urbano





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### Insediamiento di attività terziarie

Il quartiere soffre fin dalla sua nascita di un fortissimo squilibrio del mix funzionale, con una nettissima prevalenza per la destinazione residenziale di tipo economico-popolare. L'insediamento IACP, comunale e delle cooperative edilizie non presenta superfici destinate alle attività terziarie e commerciali. I piani terreni degli "11 palazzoni a pilotis" rimangono per anni "zona di nessuno". La "cattiva fama del quartiere" non attira per anni l'insediamento e l'apertura di attività di carattere commerciale, l'unico presidio è caratterizzato da un mini market di generi alimentari. Solo a partire dal 1996, dopo la costruzione del recente insediamento residenziale lungo via del Passatore, aprono alcuni negozi tra cui una lavanderia automatica, un piccolo bar e una tabaccheria. Continuano a mancare, invece, i servizi di base per il quartiere: una farmacia, un ufficio postale e uno sportello bancario.

Il nuovo PRG - recentemente approvato dalla Regione Piemonte - analizza la situazione del quartiere e propone una reinterpretazione della mixité dell'area, con il proposito di rafforzare la presenza di edilizia residenziale privata, commerciale, terziaria e sociale con il disegno di un sistema connesso ed integrato di spazi pubblici che favorisca l'insediamento di nuove attività e servizi da tempo richiesti dalla popolazione frazionale.

### Servizi alle famiglie e agli individui

Negli approfondimenti sul disagio economico-sociale per fasce di popolazione si sono già citati a vario titolo i servizi alle famiglie e agli individui attivati nel quartiere. Se ne fornisce una elencazione sintetica per rimandare la descrizione delle attività al "Piano di Fattibilità" del Contratto di Quartiere III proposto

Prestazioni effettuate nel quartiere dai servizi sanitari:

1. Attività a carattere ambulatoriale – Servizio infermieristico volontario (CRI e Le Misericordia) presso il centro anziani.
2. Servizio di Tutela della Salute Mentale (soggetti seguiti occasionalmente o in permanenza)
3. SERT (Servizio Tossicodipendenze)

Il SERT segnala che la bassa percentuale di utenti provenienti dal quartiere Cerialdo potrebbe essere correlata con il fatto che la media di età degli utenti del SERT è piuttosto alta (dai 25 anni in su), in quanto esiste un tempo di latenza notevole fra inizio delle sostanze ed eventuale ricorso al SERT. La percezione di "alto rischio" che si ha del quartiere relativo al problema droga, riguarda in prevalenza adolescenti che solo più avanti si rivolgeranno al SERT. Inoltre la maggior parte degli "adolescenti a rischio", che fa uso di sostanze, si rivolge



La lavanderia automatica



Il centro di quartiere nella struttura prefabbricata.





## ceriardo: un quartiere "interessante"

prevalentemente alle "cosiddette nuove droghe" (ecstasy e simili) magari unite all'abuso di alcolici, elementi questi che non portano i ragazzi a ritenersi tossicodipendenti e di conseguenza a non rivolgersi al SERT. Al contrario sono sempre più numerosi i familiari che si rivolgono al servizio, preoccupati ed allarmati da un fenomeno che non conoscono e che rischia di sfuggire loro di mano.

### Prestazioni effettuate nel quartiere dai servizi sociali:

1. Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese C.S.A.C. – Servizi socio-assistenziali di carattere distrettuale
  - Prestazioni di assistenza sociale a livello territoriale: nel quartiere è presente un'unità minima del Servizio Territoriale di Base con la presenza di n. 2 assistenti sociali, educatrici e O.S.S. Il personale opera sul quartiere attraverso interventi di segretariato sociale, educativa di strada, assistenza domiciliare e assistenza sociale. I casi principalmente seguiti nel quartiere riguardano situazioni di disoccupazione di lunga durata, famiglie multi-problematiche, individui soggetti a misure di restrizione ed ex detenuti, minori a rischio di devianza, anziani parzialmente non autosufficienti.
  - Presenza di una struttura di convivenza guidata per anziani che ospita 8 persone – Casa Mimosa.



Il servizio socio-assistenziale, CSAC

### Servizi alle imprese: piccola impresa artigiana e cooperative sociali

Non si rileva la presenza nel quartiere di alcun servizio alle imprese, né per piccole imprese artigiane né per cooperative sociali.

### Fonti di inquinamento (acustico, atmosferico, idrico, elettromagnetico)

In riferimento alle fonti di inquinamento presenti all'interno della frazione Ceriardo, per quanto riguarda l'inquinamento acustico si segnala l'aumento della circolazione veicolare su Via del Passatore a seguito dell'apertura dell'importante asse viario dell'Est-Ovest.

Per quanto concerne l'inquinamento atmosferico la zona non presenta particolari criticità, mentre per quanto riguarda l'inquinamento elettromagnetico si segnala una grande installazione riguardante un'antenna per la telefonia mobile della Telecom. Quest'antenna è stata una delle prime realizzate sul Comune di Cuneo e crea, oltreché un impatto estetico sull'area circostante, un aumento del valore di campo elettrico, seppur rispettando i limiti normativi vigenti.



L' antenna di telefonia mobile





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Per quanto riguarda la bassa frequenza, si segnala la presenza di un elettrodotto delle ferrovie che attraversa a sud la zona Cerialdo, collocato vicino ad alcune abitazioni.

Per quanto riguarda l'inquinamento idrico, si segnala la presenza di notevoli scarichi idrici nel sottosuolo mediante pozzo perdente, in quanto la rete fognaria raggiunge solo la parte centrale della frazione, maggiormente popolata.

### **Raccolta differenziata e riciclaggio rifiuti**

Nell'ambito della raccolta differenziata dei rifiuti, si segnala la presenza di 6 postazioni per la raccolta differenziata col vecchio sistema delle campane, mentre in altre realtà si è già provveduto alla realizzazione del servizio di raccolta con molteplici cassonetti di prossimità per la raccolta differenziata, garantendo una maggiore comodità per il conferimento dell'utente.

Per quanto riguarda la nettezza urbana, si segnala, come per tutte le frazioni, la presenza di un solo netturbino che periodicamente passa in tutte le zone, non potendo così garantire un servizio efficiente come invece si ottiene sull'altipiano cittadino.



La raccolta differenziata

### **Trasporti pubblici e mezzi di trasporto diversi dall'automobile**

Per quanto riguarda il Trasporto Pubblico Locale il quartiere è servito dal transito di un'unica linea urbana sulla strada provinciale denominata via del Passatore, mentre per le zone più interne al quartiere, la tipologia e le sezioni stradali non sono idonee al transito degli autobus in dotazione.

La frazione, inoltre, non ha collegamenti ciclabili in sede propria con il resto del Comune ed in particolare con la zona del centro cittadino.



La fermata bus del quartiere.

Situazione economica e sociale: indicatori

Il quartiere Cerialdo, come è stato descritto nei paragrafi precedenti, soffre di un significativo *"rischio di esclusione sociale"* relativo a tutte le fasce di popolazione (ad esempio minori, giovani, anziani, immigrati).

I problemi sociali sono legati in parte alla realtà abitativa e in parte alla concentrazione di diversi fattori: un forte tasso di immigrazione, nuclei sociali multiproblematici, il campo nomadi.

Il bando relativo al "Contratto di Quartiere III" richiede di documentare la situazione di degrado economico e sociale in ragione di importanti indicatori, rilevati alla data del **28 febbraio 2009**:





## cerialdo: un quartiere "interessante"

- incidenza del numero dei disoccupati presenti sull'area sulla popolazione attiva della stessa;
- incidenza dei nuclei familiari in carico ai servizi socio-assistenziali sul totale dei nuclei familiari dell'area;
- incidenza dei nuclei familiari che usufruiscono del sussidio all'affitto sul totale dei nuclei familiari dell'area;
- incidenza di nuclei familiari che abitano in alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sul totale dei nuclei familiari dell'area (> 20%);
- incidenza degli studenti che abbandonano i corsi scolastici sul totale degli studenti residenti nell'area;
- incidenza di extracomunitari residenti/domiciliati sulla popolazione dell'area;
- incidenza degli sfrattati, suddividendoli tra quelli per finita locazione e quelli per morosità incolpevole, sulla popolazione residente nell'area;
- maggior numero di occupanti per stanza nell'area;
- maggior presenza di manufatti che per dimensioni, degrado, precarie condizioni igienico-sanitarie, costituiscono pregiudizio allo sviluppo dell'area, rispetto al resto del Comune.

### Alcune considerazioni sugli indicatori:

In merito ai nuclei familiari in carico ai servizi socio-sociali (\*): 195 nuclei familiari assistiti nel quartiere Cerialdo, di cui 60 famiglie nomadi e 135 residenti prevalentemente negli edifici popolari.

In merito agli studenti che abbandonano i corsi scolastici sul totale degli studenti residenti (\*\*): sulla base dei dati forniti dalla Direzione Didattica dell'Istituto Comprensivo Oltrestura, in merito agli abbandoni scolastici della scuola primaria elementare (l'unica presente in Cerialdo) non si registrano "abbandoni definitivi", ma spesso nel caso di bambini appartenenti a famiglie nomadi si registrano "allontanamenti" con successivi rientri. Il fenomeno dell'abbandono scolastico riguarda la scuola media (età fra i 11 e 14) dove si registrano 3 casi.

La presenza di diffuso degrado nei manufatti dell'area (\*\*\*) discende dalla presenza di un'alta percentuale di fabbricati di ERP per i quali l'Ente proprietario – ATC – non dispone di fondi sufficienti per garantire una manutenzione ordinaria minima. Inoltre la presenza di numerose situazioni di morosità tra gli assegnatari riduce al minimo anche gli interventi manutentivi sulle parti comuni degli edifici.





cerialdo: un quartiere "interessante"

(\*\*\*\*) Dai dati in possesso al Centro per l'Impiego sui disoccupati nel bacino di Cuneo (SLL – Sistema Locale del Lavoro), è possibile un'estrapolazione del dato riferito alla realtà di Cerialdo attraverso l'analisi compiuta con i servizi sociali di territorio (C.S.A.C). Emerge, infatti, una realtà sociale fortemente connotata, con una ampia presenza di nuclei famigliari a basso reddito e a rischio marginalità. In questo quadro di debolezza economica, le famiglie residenti a Cerialdo in cui siano presenti soggetti disoccupati sono in numero superiore alla media dell'intera città, pari al 5,70% della popolazione attiva.

Si riportano nella tabella i dati relativi agli indicatori sociali ed economici:

Indicatori sociali	Nel Comune		Nell'area	
	N°	% sul totale	N°	% sul totale
Nuclei familiari in carico ai servizi socio-assistenziali *	2.178	0,09%	195	9,99%
Nuclei familiari che usufruiscono del sussidio all'affitto	570	2,37%	48	6,01%
Nuclei familiari che abitano in alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata	601	2,50%	123	15,41%
N° di Studenti che frequentano – Tasso di abbandono dei corsi scolastici sul totale degli studenti residenti **	1.680	0,76%	83	3,49%
Extracomunitari residenti/domiciliati	3.265	5,91%	200	9,92%
Numero di sfrattati sulla popolazione residente	113	0,20%	5	0,25%
Maggior numero di occupanti per stanza	102.370	0,51	1.656	0,82
Maggior presenza di manufatti degradati *** (n° edifici degradati)	880	11,7%	19	40%

Indicatori economici	Nel SLL	Nell'area
Incidenza dei disoccupati sulla popolazione attiva ****	4%	5,70%

Incidenza > a quella comunale

Incidenza > a quella comunale

Incidenza > a quella comunale  
ma non supera il 20%

Incidenza > a quella comunale

Gli indicatori sociali ed economici relativi all'area di CqQIII sono in numero superiore ai 4 minimi richiesti dal Bando Regionale, si raggiunge la criticità quasi in tutti gli indicatori soggetti a valutazione. Anche nel caso dei nuclei residenti in edilizia sovvenzionata l'incidenza è superiore a quella comunale.





## ..... cerialdo: un quartiere "interessante" .....

I dati statistico-demografici relativi al Comune di Cuneo fanno riferimento a dati rilevati alla data **28 febbraio 2009**.

L'estrazione dei dati sulla popolazione, sull'aggregazione per età e sulla scolarità relativi all'area di programma è avvenuta sulla base delle sezioni censuarie che corrispondono generalmente agli isolati urbani; Mentre per quanto riguarda le abitazioni è stata svolta una ricerca su base catastale.

Comune di Cuneo	Dati al 28.02.2009		
-----------------	--------------------	--	--

INDICI TERRITORIALI	Comune di CUNEO	Cerialdo - Area CdQIII	%
Superficie	11.987 ha	18,81 ha	0,15%
Densità abitativa (ab/sup.terr.)	4,60 (ab/ha)	107,17 (ab/ha)	

Incidenza > a quella comunale

INDICI DEMOGRAFICI	Comune di CUNEO	Cerialdo - Area CdQIII	%
Abitanti	55.215	2.016	3,65%
Famiglie	24.005	798	3,32%
Popolazione con più di 70 anni	9.963	244	

ETA'	abitanti per fascia di età				Incidenza percentuale popolazione con più di 70 anni sul totale
	0-14 anni	15-64 anni	65 anni e più	totale	
Fasce di età Comune	6.867	34988	13360	55.215	18,04%
Fasce di età Cerialdo	285	1.330	401	2.016	12,10%

Incidenza < a quella comunale

(\*) indice di vecchiaia: rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 (per cento)

SCOLARITA'	n. studenti	Tasso di scolarità (tra 11 e 14 anni)	Incidenza degli studenti che abbandonano i corsi scolastici sul totale
Studenti (età fra 11 e 14 anni) Comune	1.680	101,8%	0,76%
Studenti (età fra 11 e 14 anni) Cerialdo	83	96,51%	3,48%

Incidenza > a quella comunale

(\*\*) tasso di scolarità: iscritti per 100 giovani di età teorica corrispondente (11-14). Può essere superiore a 100 a causa dei ritardi e ripetenze





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### 2. INTERVENTI DEL CONTRATTO DI QUARTIERE

La proposta di Contratto di Quartiere III

Il programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere III" è finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo e sociale.

Il Bando regionale prevede di individuare un insieme coordinato di interventi in grado di rispondere sinergicamente agli obiettivi che ci si pone sull'area del programma consistenti:

- nella realizzazione di **interventi edilizi** a canone sostenibile e privati, di opere di urbanizzazione primaria e di adeguamento delle infrastrutture necessarie al quartiere Cerialdo;
- nell'erogazione di **servizi** in favore di enti pubblici o della collettività;
- nella promozione di **attività** rilevanti sotto il profilo della riqualificazione sociale dell'area.

E' stata pertanto sviluppata una proposta di programma per l'area denominata "**Cerialdo: un quartiere interessante**", che tenta di dare luogo a una presenza equilibrata di interventi rilevanti per l'incremento della disponibilità di alloggi e il miglioramento dell'equipaggiamento infrastrutturale del quartiere.

Gli interventi proposti per il "Contratto di Quartiere III" sono stati organizzati secondo **due assi principali**:

**Asse 1 – RESIDENZA**

**Asse 2 – SERVIZI E SPAZI PUBBLICI**

L'organizzazione degli interventi è funzionale:

- ad esplicitare il grado di interazione reciproca degli interventi edilizi, delle opere di urbanizzazione, dei servizi ed delle attività proposti;
- a rispondere globalmente agli obiettivi sociali, ambientali e culturali che il programma si propone

L'organizzazione del programma del Contratto di Quartiere III prevede:

- interventi per cui si richiede totalmente o parzialmente il finanziamento al Contratto di Quartiere III.
- interventi programmati rilevanti per la dotazione edilizia e infrastrutturale dell'area, finanziate con fondi di cooperative private o pubblici comunali.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### Asse 1 - RESIDENZA

A1.1	Intervento di edilizia residenziale a canone sostenibile (Fabbric. B - C - D/parte)
A1.2	Intervento di edilizia residenziale privata (Fabbricati D/parte - E)

### Asse 2 – SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

A2.1	Centro Polifunzionale di quartiere
A2.2	Opere di urbanizzazione primaria del quartiere
A2.3	Opere di urbanizzazione primaria del PEC - ATF1.MA3 e impianti sportivi

### Finanziamento CdQ III

SI

### Finanziamento CdQ III

SI

SI

Cofinanziamento 14%

Nello schema seguente si mette sinteticamente in evidenza la corrispondenza tra gli "assi" in cui è suddiviso il programma e gli "obiettivi" di tipo sociale, ambientale e culturale che ci si propone.

In seguito si riportano le descrizioni di tutti gli interventi contenuti nel Contratto di Quartiere III, organizzati in specifiche schede descrittive.

### ASSE 1 - RESIDENZA

- Ricostituzione del mix sociale e funzionale del quartiere
- Rendere più accessibili e funzionali le abitazioni, con particolare riferimento a famiglie giovani
- Favorire la socializzazione e il senso di comunità nell'area di quartiere
- Miglioramento del paesaggio urbano e recupero funzionale e edilizio del quartiere
- Promozione dell'insediamento di attività terziarie e commerciali e potenziamento di quelle esistenti
- Risparmio energetico con conseguente riduzione del consumo di risorse
- Promozione di una nuova politica energetico- ambientale sull'edilizia residenziale
- Ampliamento o creazione di servizi alle imprese, con attenzione alle esigenze della piccola impresa artigiana e delle cooperative sociali





## cerialdo: un quartiere "interessante"

### ASSE 2 - SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

- Ampliamento e/o creazione di servizi alle famiglie e alla persona
- Tutela delle categorie e dei soggetti più esposti al rischio di emarginazione
- Ricostituzione del mix sociale dell'area
- Recupero del quartiere come spazio di occasioni relazionali e polo di aggregazione sociale
- Rivitalizzazione sociale e culturale del quartiere Cerialdo
- Miglioramento del paesaggio urbano e recupero funzionale e edilizio del quartiere
- Superamento della marginalità sociale del quartiere
- Accrescimento della fruibilità e della sicurezza di tipo pedonale degli spazi stradali dell'area, come elemento determinante per la vivibilità urbana
- Promozione di attività di carattere artistico e culturale negli spazi pubblici esistenti nel quartiere per consentirne l'uso, durante tutto l'anno, come spazio di occasioni relazionali
- Incentivazione e sviluppo della mobilità ciclistica e pedonale, alternative all'auto

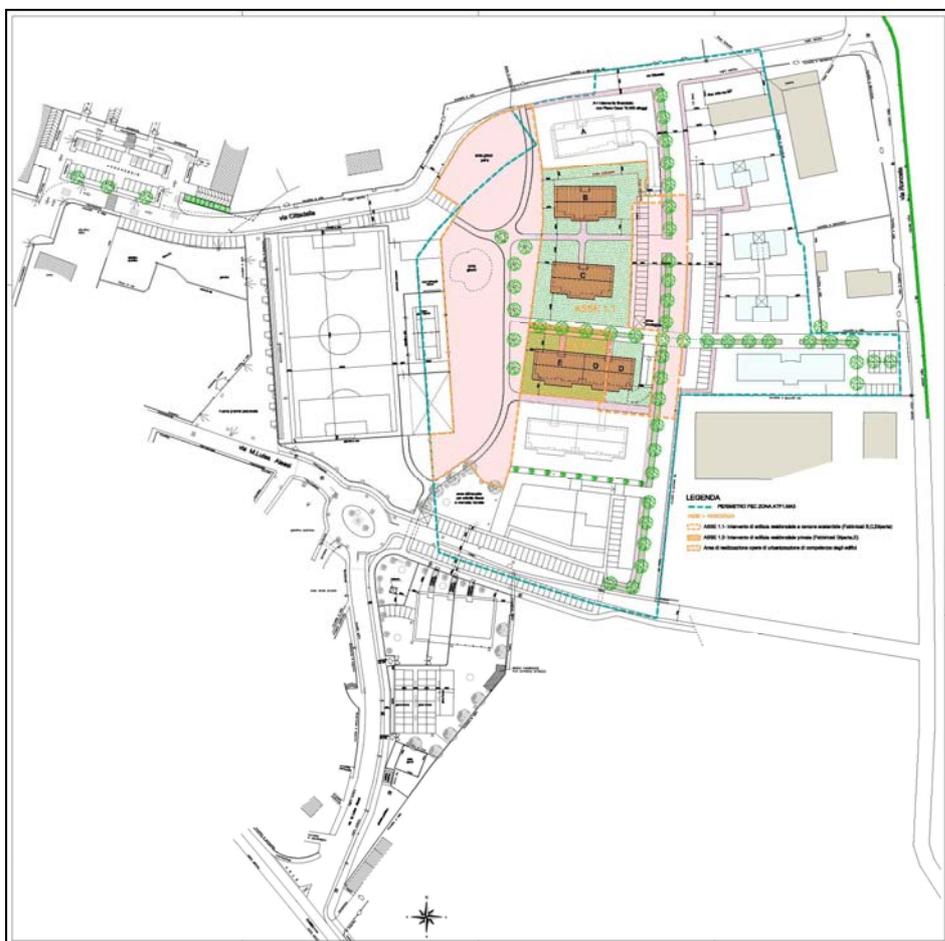




cerialdo: un quartiere "interessante"

ASSE 1 - EDILIZIA

A1.1 - Intervento di edilizia residenziale a canone sostenibile (Fabbricati B - C - D/parte)



A1.1 Intervento di edilizia residenziale a canone sostenibile (Fabbricati B - C - D/parte)

Obiettivi e descrizione

L'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Flavia, nell'ambito della riqualificazione del quartiere Cerialdo propongono la realizzazione di n.19 alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati alla locazione permanente a canone sostenibile, con le relative opere di urbanizzazione che andranno ad incrementare e migliorare la zona servizi del quartiere.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Gli obiettivi che il presente intervento ha inteso raggiungere sono i seguenti:

- Aumentare la dotazione di alloggi a canone sostenibile
- Migliorare il confort abitativo
- Azzeramento emissioni di CO2 – impianto geotermico con pompa di calore
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi

Realizzazione di edifici a tre piani fuori terra con piano interrato destinato ad autorimesse locali tecnici e cantine. (vd. progetto preliminare allegato al Piano di Fattibilità del Programma)

Obiettivi di Sostenibilità

### Qualità morfologica

Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati.

Modificazione con integrazione funzionale

Qualificazione dello spazio urbano

*Riferimento: relazione 4.1 indirizzi al programma di sostenibilità*

### Qualità ecosistemica

Risparmio delle risorse

Miglioramento qualità ambientale

Elementi di demotica

*Riferimento: relazione 4.2 indirizzi al programma di sostenibilità*

### Qualità fruitiva

Accessibilità, visitabilità e adattabilità

Flessibilità

Nuovi metodi di vita e uso dell'alloggio

Utenze sociali deboli

*Riferimento: relazione 4.3 indirizzi al programma di sostenibilità*

### Sistema qualità

Qualità nel processo edilizio

*Riferimento: relazione 4.4 indirizzi al programma di sostenibilità*

Proponente

Soggetto: Cooperativa FLAVIA

Partecipanti e accordi per l'attuazione

Accordo di programma tra Comune di Cuneo - Cooperativa FLAVIA



Area di intervento





cerialdo: un quartiere "interessante"

Dotazione finanziaria dell'intervento

PROVVISTA FINANZIARIA PUBBLICA:

- fondi del comune
- ricorso alla Cassa DD.PP.
- finanziamenti regionali
- **finanziamenti Contratti di Quartiere III**
- **finanziamenti integrativi "sostenibilità" CdQIII**
- proventi oneri concessionari
- altro (specificare)

Euro		a
Euro		b
Euro		c
Euro	<b>1.497.020,00</b>	d
Euro	<b>285.000,00</b>	e
Euro		f
Euro		g

TOTALE PROVVISTA PUBBLICA (a+b+c+d+e+f)

**1.782.020,00**

PROVVISTA FINANZIARIA PRIVATA

1.889.340,00

DOTAZIONE COMPLESSIVA

**3.671.360,00**

Tempi

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.
1	Progettazione						
2	Lavori sulle residenze						
3	Lavori sulle OOPP						
4	Sistemazione esterna						

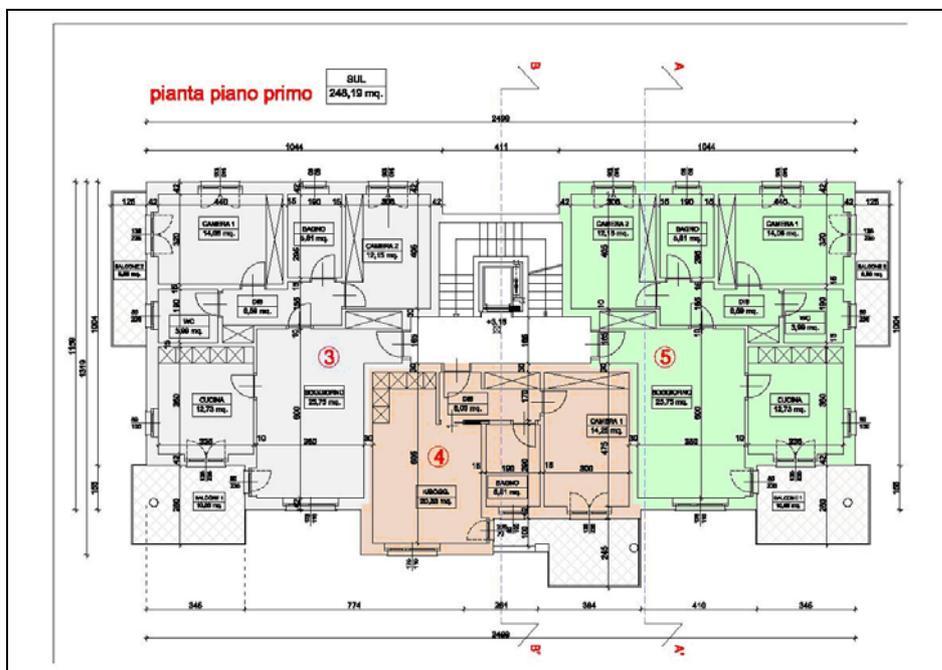




..... cerialdo: un quartiere "interessante" .....

ASSE 1 - EDILIZIA

A1.2 - Intervento di edilizia residenziale privata (Fabbricati D/parte - E)



A1.2 - Intervento di edilizia residenziale privata (Fabbricati D/parte - E)

Obiettivi e descrizione

L'Amministrazione Comunale e la Cooperativa Flavia, nell'ambito della riqualificazione il quartiere di Cerialdo propongono la realizzazione di n.10 alloggi di edilizia residenziale privata destinati alla vendita, con le relative opere di urbanizzazione che andranno ad incrementare e migliorare la zona servizi del quartiere.

Gli obiettivi che il presente intervento ha inteso raggiungere sono i seguenti:

- Aumentare la dotazione di alloggi di edilizia privata per migliorare il mix sociale
- Migliorare il confort abitativo
- Azzeramento emissioni di CO2 – impianto geotermico con pompa di calore
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Realizzazione di edifici a tre piani fuori terra con piano interrato destinato ad autorimesse locali tecnici e cantine.

Obiettivi di Sostenibilità

### *Qualità morfologica*

Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati.

Modificazione con integrazione funzionale

Qualificazione dello spazio urbano

*Riferimento: relazione 4.1 indirizzi al programma di sostenibilità*

### *Qualità ecosistemica*

Risparmio delle risorse

Miglioramento qualità ambientale

Elementi di domotica

*Riferimento: relazione 4.2 indirizzi al programma di sostenibilità*

### *Qualità fruitiva*

Accessibilità, visitabilità e adattabilità

Flessibilità

Nuovi metodi di vita e uso dell'alloggio

*Riferimento: relazione 4.3 indirizzi al programma di sostenibilità*

### *Sistema qualità*

Qualità nel processo edilizio

*Riferimento: relazione 4.4 indirizzi al programma di sostenibilità*

Proponente

Soggetto: Cooperativa FLAVIA

Partecipanti e accordi per l'attuazione

Accordo di programma tra Comune di Cuneo - Cooperativa FLAVIA

Cooperativa Coefers





cerialdo: un quartiere "interessante"

Dotazione finanziaria dell'intervento

PROVVISTA FINANZIARIA PUBBLICA:

- fondi del comune
- ricorso alla Cassa DD.PP.
- finanziamenti regionali
- **finanziamenti Contratti di Quartiere III**
- proventi oneri concessori
- altro (specificare)

Euro		a
Euro		b
Euro		c
<b>Euro</b>	<b>0,00</b>	<b>d</b>
Euro		e
Euro		f

TOTALE PROVVISTA PUBBLICA (a+b+c+d+e+f)

0,00

PROVVISTA FINANZIARIA PRIVATA

2.667.699,00

DOTAZIONE COMPLESSIVA

**2.667.699,00**

Tempi

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOII 1°sem.	ANNOII 2°sem.	ANNOIII 1°sem.	ANNOIII 2°sem.
1	Progettazione						
2	Lavori sulle residenza						
3	Lavori sulle OOUU						
4	Sistemazione esterna						

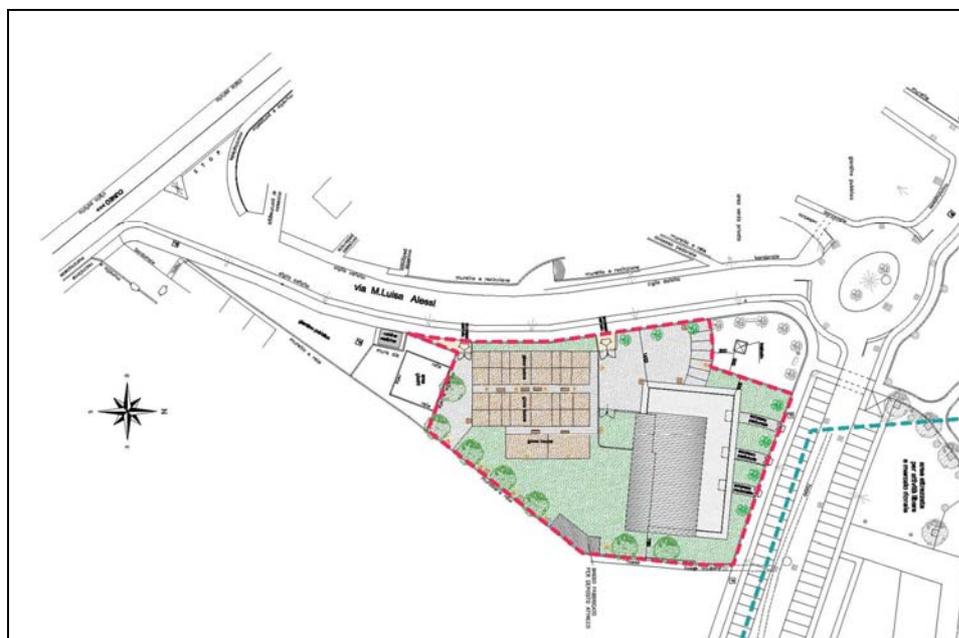




## cerialdo: un quartiere "interessante"

### ASSE 2 - SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

#### A2.1 - Centro Polifunzionale di quartiere



Servizi e opere di urbanizzazione  
sullo spazio pubblico circostante

#### Obiettivi e descrizione

L'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo di incrementare l'infrastrutturazione di servizi e di impianti sportivi per il quartiere Cerialdo, intende proporre un intervento complessivo di opere di urbanizzazione con la realizzazione di un centro polifunzionale di quartiere con ampi spazi in uso al Consorzio Socio Assistenziale di Cuneo, al Centro d'incontro anziani, al Comitato di quartiere, alla Polisportiva di Cerialdo e alla Croce Rossa per la gestione di un ambulatorio.

I locali previsti per le attività ambulatoriali del servizio infermieristico volontario potranno diventare la sede del presidio medico di base del quartiere, così come richiesto dai residenti.

L'area esterna del centro verrà dotata di strutture per il tempo libero e per il gioco delle bocce (n. 4 campi regolamentari e 1 petanque)

Gli obiettivi che il presente intervento ha inteso raggiungere sono i seguenti:

- Migliorare la fruibilità e la dotazione di servizi, impianti sportivi e zone verdi per il quartiere
- Migliorare la vivibilità del quartiere.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

- Fornire il quartiere di nuovi spazi di aggregazione e incontro per tutte le fasce d'età della popolazione con servizi per il tempo libero e attrezzature dedicate alle utenze sociali deboli.
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi.

Realizzazione di un fabbricato a un piano fuori terra con magazzino interrato adibito a Centro polifunzionale dotato di area esterna attrezzata per il tempo libero e il gioco delle bocce. (vd. progetto preliminare allegato al Piano di Fattibilità del Programma)



Centro Polifunzionale di quartiere

### Obiettivi di Sostenibilità

#### Qualità morfologica

Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati.

Modificazione con integrazione funzionale

Qualificazione dello spazio urbano

Riferimento: relazione 4.1 Indirizzi al programma di sostenibilità

#### Qualità ecosistemica

Risparmio delle risorse

Miglioramento qualità ambientale

Elementi di domotica

Riferimento: relazione 4.2 Indirizzi al programma di sostenibilità

#### Qualità fruitiva

Accessibilità, visitabilità e adattabilità

Flessibilità

Utenze sociali deboli

Riferimento: relazione 4.3 Indirizzi al programma di sostenibilità





cerialdo: un quartiere "interessante"

**Sistema qualità**

Qualità nel processo edilizio

Riferimento: relazione 4.4 Indirizzi al programma di sostenibilità

Proponenti

Soggetto: Comune di Cuneo

Cooperativa FLAVIA

Partecipanti e accordi per l'attuazione

Accordo di programma tra Comune di Cuneo - Cooperativa FLAVIA

Lettere di adesione di:

Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese C.S.A.C.;

Centro d'incontro anziani di Cerialdo;

Polisportiva di Cerialdo;

Comitato di Quartiere di Cerialdo;

Croce Rossa Italiana

**Dotazione finanziaria dell'intervento**

PROVVISTA FINANZIARIA PUBBLICA:

- fondi del comune

Euro  a

- ricorso alla Cassa DD.PP.

Euro  b

- finanziamenti regionali

Euro  c

- **finanziamenti Contratti di Quartiere III**

Euro **2.041.000,00** d

- proventi oneri concessori

Euro  e

- altro (specificare)

Euro  f

TOTALE PROVVISTA PUBBLICA (a+b+c+d+e+f)

**2.041.000,00**

PROVVISTA FINANZIARIA PRIVATA

DOTAZIONE COMPLESSIVA

**2.041.000,00**

**Tempi**

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOII 1°sem.	ANNOII 2°sem.	ANNOIII 1°sem.	ANNOIII 2°sem.
1	Progettazione						
2	Lavori sul Centro Polifunzionale						
3	Lavori sulle OOUU adiacenti						
4	Sistemazione esterna						

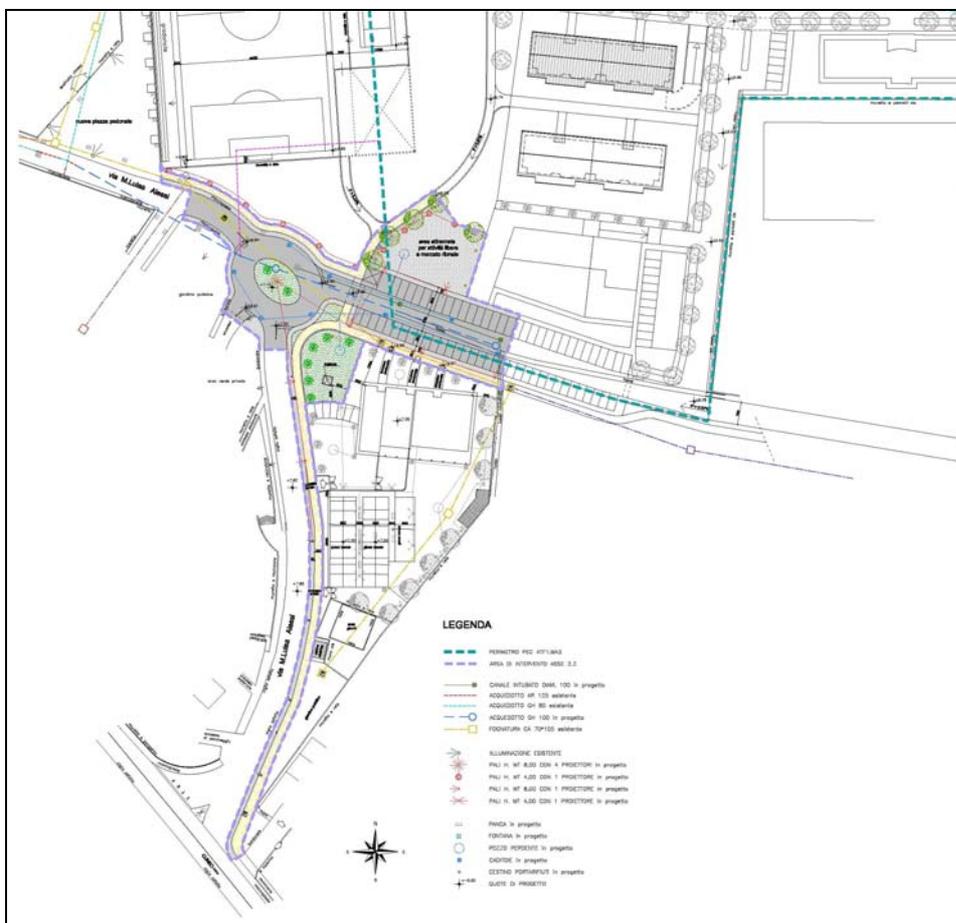




cerialdo: un quartiere "interessante"

ASSE 2 - SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

A2.2 - Opere di urbanizzazione primaria del quartiere



Planimetria della zona oggetto delle opere di urbanizzazione

Obiettivi e descrizione

L'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo di incrementare l'infrastrutturazione di servizi per il quartiere Cerialdo, intende proporre un intervento complessivo di opere di urbanizzazione primarie da realizzare nell'area antistante il nuovo centro polifunzionale (Intervento A2.1). Le nuove opere di urbanizzazione collegheranno in modo funzionale il Centro polifunzionale, la nuova area di edilizia residenziale e le aree sportive con la zona centrale del quartiere, ove sono ubicate la chiesa parrocchiale, l'asilo infantile e la scuola elementare.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Gli obiettivi che il presente intervento ha inteso raggiungere sono i seguenti:

- Migliorare la fruibilità e la dotazione di servizi e incrementare i percorsi pedonali e ciclabili all'interno del quartiere.
- Migliorare la vivibilità del quartiere.
- Incrementare e razionalizzare le reti impiantistiche di servizio al quartiere.
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi.

Il progetto prevede, tra l'altro, la realizzazione di una pista ciclabile e un marciapiede che da via del Passatore collegheranno senza soluzione di continuità la zona esistente del quartiere con il Centro polifunzionale, l'area sportiva e il nuovo insediamento residenziale.

E' in oltre prevista la realizzazione di una rotonda tra via Alessi e la nuova strada di P.R.G., di un ampio parcheggio e di un'area mercatale attrezzata anche per attività libere (culturali, ricreative).

### Obiettivi di Sostenibilità

#### *Qualità morfologica*

- Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati.
- Modificazione con integrazione funzionale
- Qualificazione dello spazio urbano

*Riferimento: relazione 4.1 Indirizzi al programma di sostenibilità*

#### *Qualità ecosistemica*

- Risparmio delle risorse
- Miglioramento qualità ambientale

*Riferimento: relazione 4.2 Indirizzi al programma di sostenibilità*

#### *Qualità fruitiva*

- Accessibilità
- Flessibilità
- Utenze sociali deboli

*Riferimento: relazione 4.3 Indirizzi al programma di sostenibilità*

#### *Sistema qualità*

- Qualità nel processo edilizio

*Riferimento: relazione 4.4 Indirizzi al programma di sostenibilità*





cerialdo: un quartiere "interessante"

Proponenti  
 Soggetto: Comune di Cuneo  
 Cooperativa FLAVIA

Partecipanti e accordi per l'attuazione  
 Accordo di programma tra Comune di Cuneo - Cooperativa FLAVIA

Lettere di adesione di:  
 Consorzio Socio Assistenziale del Cuneese C.S.A.C.;  
 Centro d'incontro anziani di Cerialdo;  
 Polisportiva di Cerialdo;  
 Comitato di Quartiere di Cerialdo;  
 Croce Rossa Italiana

Dotazione finanziaria dell'intervento

PROVVISTA FINANZIARIA PUBBLICA:

- fondi del comune
- ricorso alla Cassa DD.PP.
- finanziamenti regionali
- **finanziamenti Contratti di Quartiere III**
- proventi oneri concessori
- altro (specificare)

Euro		a
Euro		b
Euro		c
<b>Euro</b>	<b>350.000,00</b>	<b>d</b>
Euro		e
Euro		f

TOTALE PROVVISTA PUBBLICA (a+b+c+d+e+f)

**350.000,00**

PROVVISTA FINANZIARIA PRIVATA

DOTAZIONE COMPLESSIVA

**350.000,00**

Tempi

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOII 1°sem.	ANNOII 2°sem.	ANNOIII 1°sem.	ANNOIII 2°sem.
1	Progettazione						
2	Lavori sulle OOUU						
3	Sistemazioni di completamento						

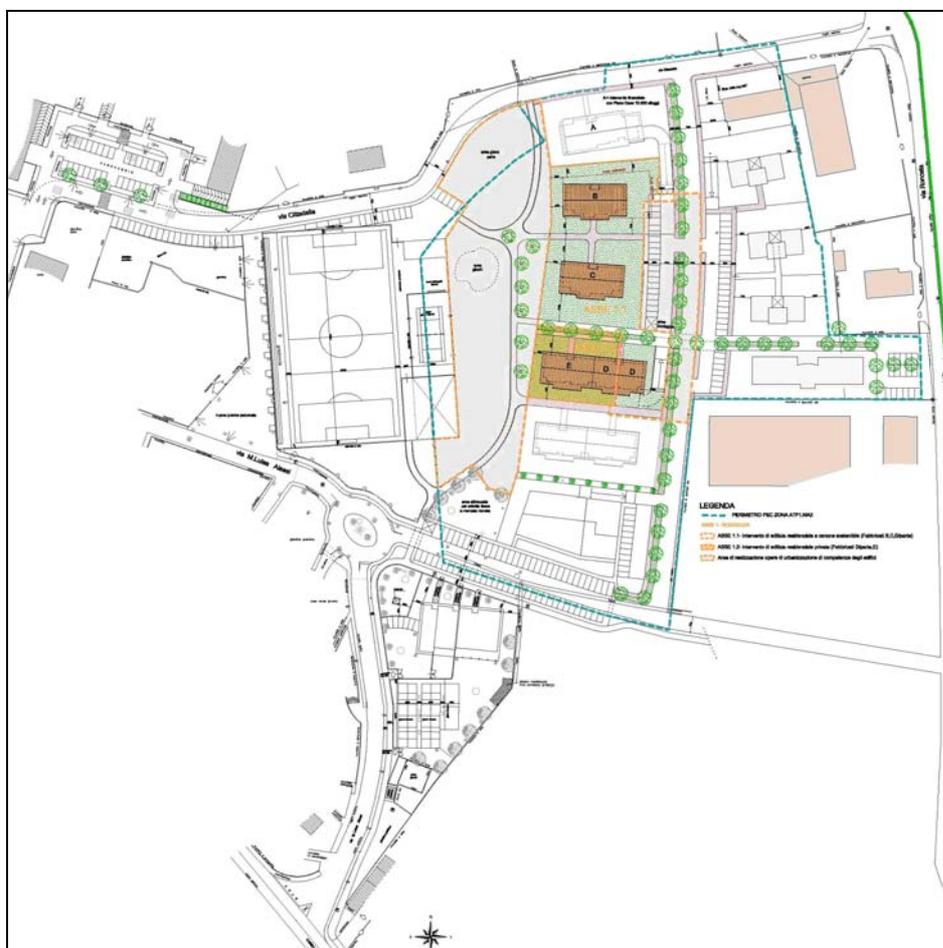




cerialdo: un quartiere "interessante"

ASSE 2 - SERVIZI E SPAZI PUBBLICI

A2.3 - Opere di urbanizzazione primaria del PEC - ATF1.MA3 e impianti sportivi



Planimetria area di intervento del PEC ATF1.MA1 dove insistono le opere di urbanizzazione previste e la localizzazione di impianti sportivi per il quartiere

Obiettivi e descrizione

L'Amministrazione Comunale, nell'obiettivo di incrementare l'infrastrutturazione di servizi e di impianti sportivi per il quartiere Cerialdo, intende proporre un intervento complessivo di opere di urbanizzazione primarie relative all'ambito di PRG ATF1.MA3 (soggetta a PEC) e la realizzazione di strutture sportive quali campi da bocce e/o tennis, a valere sul cofinanziamento obbligatorio del Comune di Cuneo pari al 14% del costo complessivo del CdQ3.





## cerialdo: un quartiere "interessante"

Gli obiettivi che il presente intervento ha inteso raggiungere sono i seguenti:

- Migliorare la fruibilità e la dotazione degli impianti sportivi, del verde e del gioco.
- Migliorare la vivibilità del quartiere.
- Incrementare e razionalizzare le reti impiantistiche di servizio al quartiere.
- Minimizzare il disagio degli abitanti durante la realizzazione degli interventi.

Rilocalizzazione campo da tennis e predisposizione area gioco palla, realizzazione delle reti impiantistiche generali (acquedotto – fognatura – rimozione vecchie strutture non a norma in dotazione alla polisportiva)

Obiettivi di Sostenibilità

*Qualità morfologica*

Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati.

Modificazione con integrazione funzionale

Qualificazione dello spazio urbano

*Riferimento: relazione 4.1 Indirizzi al programma di sostenibilità*

*Qualità ecosistemica*

Miglioramento qualità ambientale

*Riferimento: relazione 4.2 Indirizzi al programma di sostenibilità*

*Qualità fruitiva*

Accessibilità

Flessibilità

*Riferimento: relazione 4.3 Indirizzi al programma di sostenibilità*

*Sistema qualità*

Qualità nel processo edilizio

*Riferimento: relazione 4.4 Indirizzi al programma di sostenibilità*

Proponenti

Soggetto: Comune di Cuneo

Cooperativa FLAVIA

Partecipanti e accordi per l'attuazione

Accordo di programma tra Comune di Cuneo - Cooperativa FLAVIA

Lettere di adesione di:

Centro d'incontro anziani di Cerialdo;

Polisportiva di Cerialdo;

Comitato di Quartiere di Cerialdo;



Attuali strutture in uso alla Polisportiva da rimuovere





cerialdo: un quartiere "interessante"

Dotazione finanziaria dell'intervento

PROVVISTA FINANZIARIA PUBBLICA:

- fondi del comune (14%)
- ricorso alla Cassa DD.PP.
- finanziamenti regionali
- **finanziamenti Contratti di Quartiere III**
- proventi oneri concessori
- altro (specificare)

Euro	584.222,80	a
Euro		b
Euro		c
<b>Euro</b>		<b>d</b>
Euro		e
Euro		f

TOTALE PROVVISTA PUBBLICA (a+b+c+d+e+f)

<b>584.222,80</b>
<b>584.222,80</b>

PROVVISTA FINANZIARIA PRIVATA

DOTAZIONE COMPLESSIVA

Tempi

	FASI	ANNOI 1°sem.	ANNOI 2°sem.	ANNOII 1°sem.	ANNOII 2°sem.	ANNOIII 1°sem.	ANNOIII 2°sem.
1	Progettazione						
2	Lavori sugli impianti sportivi						
3	Lavori sulle OO UU						
4	Sistemazioni esterne						

