



1. Palazzone
2. Cinque Torri
3. Carroccio 14

4. Carroccio 15
5. Villette
6. Mozart

7. Nuovo ERP via Petrella
8. Riqualificazione area mercatale via Cilea
9. Prolungamento via Petrella



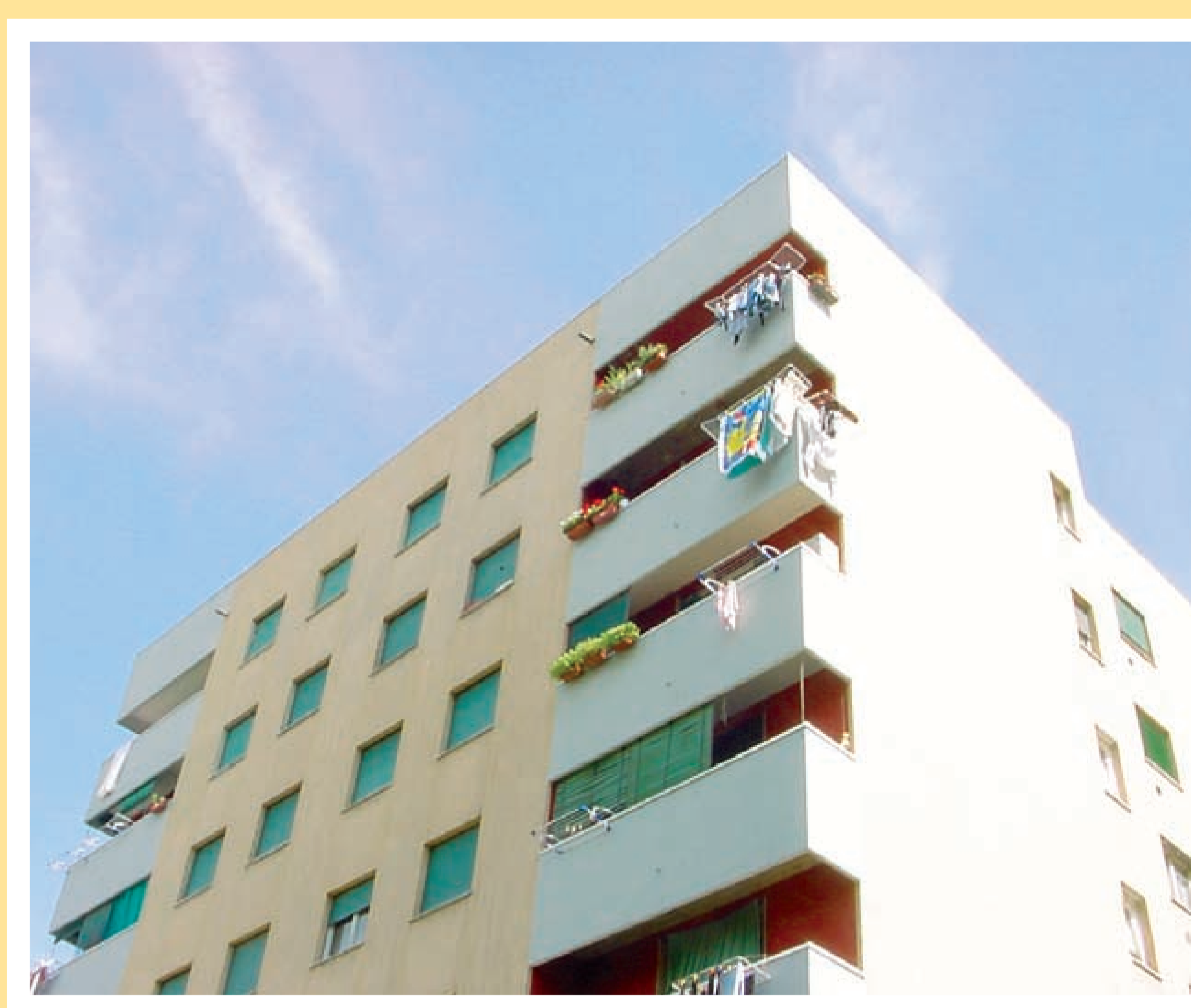
GLI INTERVENTI COFINANZIATI

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

1. **“Palazzone”**, opere di ristrutturazione e frazionamento degli alloggi con incremento del numero di unità immobiliari;
2. **“Cinque Torri”**, opere di ristrutturazione e frazionamento oltre che manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni, gli spazi a verde e parcheggio condominiali e gli alloggi con incremento del numero di unità immobiliari e l’insediamento di nuove funzioni di servizio strettamente connesse alla residenza;
3. / 4. **Via del Carroccio 14 e 15**, opere di manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni;
5. **“Villette”**, opere di ristrutturazione e frazionamento oltre che manutenzione straordinaria riguardanti le parti comuni, gli spazi a verde e parcheggio condominiali e gli alloggi con incremento del numero di unità immobiliari;
6. **casa comunale di via Mozart**, opere di manutenzione straordinaria di tutte le parti comuni e riqualificazione delle aree a verde e parcheggio condominiale;
7. **nuovo edificio ERP di via Petrella**, realizzazione di un nuovo edificio da destinare a ERP, per un totale incremento di 42 alloggi.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

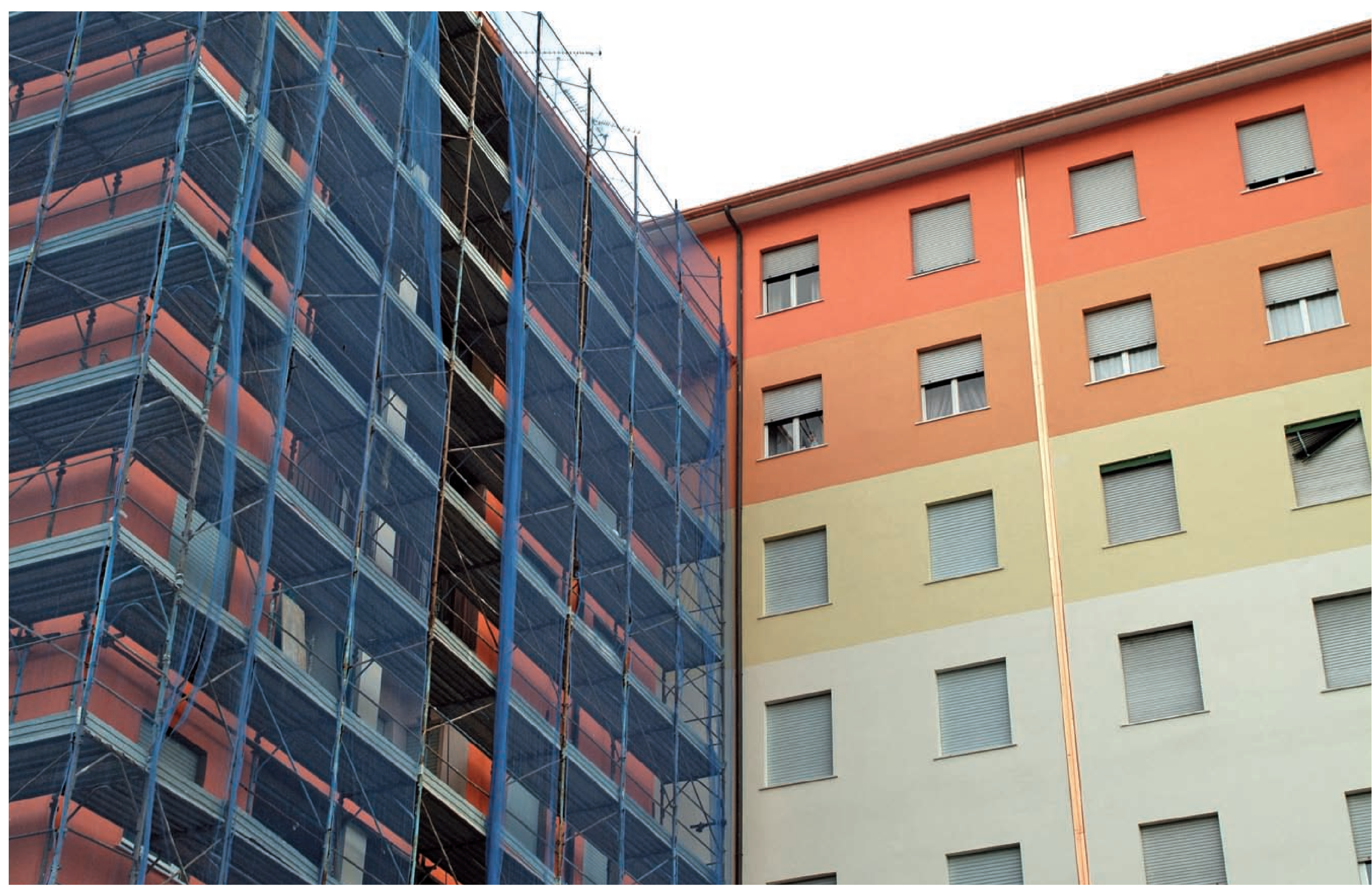
8. **mercato comunale di via Cilea**, riqualificazione del parcheggio pubblico utilizzato da sempre anche per il mercato comunale all’aperto, dotato di tutte le infrastrutture di rete necessarie;
9. **prolungamento di via Petrella**, trasformazione e adeguamento della sezione stradale dell’esistente via Petrella, oggi avente caratteristiche di solo accesso locale, al fine di consentire la ricongiunzione con la già realizzata via Beethoven e garantire l’accesso al nuovo lotto di ERP.



Le “Cinque Torri” (Angelo Foglio)



Il “Palazzone” (Alessandro Taino)



Il "Palazzone", rifacimento della facciata (Alessandro Taino)

LA STRATEGIA DI INTERVENTO DEL CONTRATTO DI QUARTIERE II OLTRE S.EUSEBIO

Il Contratto di quartiere II si fonda su una strategia generale sintetizzabile nei seguenti principali punti.

- L'obiettivo è quello di **sviluppare un programma integrato di rigenerazione urbana** che riguarda l'ambito di maggiore concentrazione di edilizia residenziale pubblica della città.
- Intervenire sull'ambito proposto vuol dire quindi **sviluppare azioni che svolgano il ruolo di innesco di processi** i cui impatti saranno leggibili anche alla scala urbana, ad esempio sviluppando localmente servizi che saranno fruibili da popolazioni diverse, aumentando l'attrattività di funzioni con bacini potenziali di utenza sovralocali. Questo approccio è strettamente funzionale a ridurre l'isolamento che connota il quartiere, mettendo direttamente in discussione i confini fisici e le barriere relazionali.
- Una conseguenza rilevante dell'approccio proposto è che **il programma viene disegnato** secondo un assetto definibile come **"a geometria variabile"**; se l'ambito degli interventi è univocamente delimitato, i campi territoriali delle diverse azioni (cioè i territori di riferimento, quelli dove si depositano gli impatti delle azioni stesse) variano fra loro estendendosi oltre i confini del quartiere.

- In questo contesto, la scelta di ripartire da S.Eusebio nell'ambito del Contratto di Quartiere II, non è simbolica e nemmeno determinata semplicemente da una esigenza di riconfigurazione dell'insieme degli interventi di ERP; sono invece gli aspetti riferibili al processo (già attivato, da attivare) a dare una ragione significativa a tale scelta. Si tratta da un lato di portare avanti il percorso avviato, proprio in quanto di successo; utilizzando le risorse generate come una condizione per sviluppare un ulteriore passo nell'innovazione delle politiche di rigenerazione urbana. Dall'altro di facilitare il trasferimento delle risorse generate con il primo Contratto di quartiere, verso il resto del quartiere e verso la città.

L'ipotesi su cui si fonda il programma è che l'efficacia dipenda al tempo stesso dalla **capacità di trattare i problemi specifici** dell'ambito considerato e dalla **capacità di intendere gli interventi realizzati entro un quadro di riferimento di scala più ampia**.



Il "Palazzone", vista da Nova (Alessandro Taino)

Il "Palazzone", rifacimento della facciata (Alessandro Taino)

Le "Cinque Torri", vista da via Cilea (Angelo Foglio)





Le "Cinque Torri" vista cortile interno (Angelo Foglio)

L'AMBITO DI INTERVENTO

Nel Quartiere S.Eusebio si concentra l'80% dell'edilizia residenziale pubblica della città. Infatti degli 800 alloggi di proprietà ALER, 650 sono collocati qui, così come dei 300 alloggi comunali, 235 sono ubicati nel quartiere. Nel suo insieme l'ambito oggetto degli interventi si caratterizza da una parte per una buona dotazione di spazi verdi, come molte delle periferie costruite in quegli anni, ma dall'altra lamenta la mancanza di spazi commerciali e di servizi pubblici, condizione che obbliga gli abitanti a spostarsi per qualsiasi genere di necessità.

Nell'intorno immediato sono sorti negli ultimi anni nuovi insediamenti residenziali, promossi da cooperative o da privati, di una certa qualità. Se da un lato ciò favorisce un certo mix sociale, dall'altro sottolinea le condizioni territoriali di enclave e rafforza la visibilità dei confini di quella parte del quartiere caratterizzata dalla presenza di edilizia residenziale pubblica:

Gli interventi sul patrimonio fisico, individuati dal progetto, intervengono su due principali temi:

- la realizzazione di un insieme di interventi sul patrimonio di edilizia residenziale, volto a ristabilire le condizioni di decoro, di funzionalità, di efficienza gestionale, di adeguatezza necessarie per invertire il percorso del degrado non solo nelle sue dimensioni fisiche ma anche nelle sue dimensioni sociali e perseguire l'obiettivo di un incremento dell'efficacia delle politiche abitative;
- la costruzione di un nuovo sistema di spazi pubblici, volto a facilitare la ricostruzione di condizioni di convivenza adeguate, aumentare la complessità dei luoghi e costruire un sistema di percorsi orientato a rimuovere le barriere fisiche che contribuiscono a rafforzare la condizione di isolamento del quartiere.

Gli interventi previsti dal Contratto di Quartiere II (Oltre S.Eusebio) interpretano le diverse aree come inserite all'interno di un comparto più ampio, all'interno del quale sia possibile ripensare un progetto omogeneo ed unitario, che riesca a generare e a rafforzare le relazioni e le sinergie possibili tra parti di città e con la città tutta, nel suo complesso.



Il "Palazzone", parco giochi



Una festa che "Ci Riguarda", 2004 (Paolo Toselli)

LE AZIONI SOCIALI

Il Contratto di quartiere II di Cinisello Balsamo si articola in una serie di azioni complesse che sono funzionali al perseguimento degli obiettivi generali in una prospettiva di integrazione e di multidimensionalità dell'intervento.

Azione 1 - La sicurezza a tre dimensioni

E' prevista la realizzazione di un programma sperimentale finanziato dal comune che punti sul rafforzamento/formazione delle forze dell'ordine presenti sul territorio, la promozione di idonee iniziative che avvicinino cittadino e Polizia Locale.

L'obiettivo complessivo è quello di aumentare il senso di sicurezza dei cittadini. Da questo punto di vista "sicurezza" significa promuovere immagini e rappresentazioni del quartiere differenti; presidiare e rafforzare le regole della civile convivenza; reprimere e prevenire i fenomeni e gli atti illegali. Tale sperimentazione deve portare alla costruzione del Patto Locale per la Sicurezza e alla partecipazione del relativo bando regionale di prossima uscita.

Azione 2 - Target giovani

Il CDQII supporta e integra l'attività di prevenzione promossa nel quartiere S. Eusebio dall'Amministrazione comunale con riferimento alle fasce giovanili più problematiche ("Progetto Stravagante", "Fuori dai luoghi comuni" ecc...). L'obiettivo è quello di presidiare e prevenire fenomeni di "devianza" e "bullismo" della popolazione giovanile fornendo alternative di impiego del tempo libero, lavorando con le istituzioni (scuole) e favorendo il loro radicamento nel quartiere anche attraverso la riduzione delle distanze che connotano le diverse generazioni.

Azione 3 - Un "portiere educatore"

Il CDQII prevede l'attivazione di un nuovo servizio di portineria con un particolare ed innovativo profilo (portiere "educatore"). Le finalità sono quelle di aumentare la capacità degli abitanti di far fronte ai problemi ordinari e di promuovere il rispetto di regole di convivenza. Si prevede una specifica attività di selezione, formazione e definizione dei compiti del personale.

Azione 4 - Verso l'autogestione dei servizi di manutenzione

Attraverso un percorso graduale e articolato si intende promuovere la gestione autonoma da parte degli inquilini di alcuni servizi accessori, degli spazi comuni e della manutenzione degli immobili. L'obiettivo è quello di responsabilizzare gli abitanti e di assicurare un miglioramento delle manutenzioni riducendo la distanza fra essi e i prestatori dei servizi. Sono previste idonee forme di accompagnamento, formazione e sostegno degli inquilini.

Azione 5 - Un lavoro "sicuro" negli spazi verdi collettivi

Il CDQ II supporta e promuove la formazione di opportunità di lavoro per l'attivazione di nuove iniziative di uso e/o riuso diversificato dello spazio dei parchi pubblici e per la manutenzione del verde condominiale.



Sopra:
Pranzo in
"Casafamiglia"

"Gioco ma non solo",
servizio per la prima
infanzia e famiglia.

Dall'alto:
Tavolo Feste, incontro di preparazione

Una festa che "Ci Riguarda", 2004
(Paolo Toselli)

GLI INTERVENTI

Palazzone

- ristrutturazione di 11 alloggi (con frazionamento dell'unità immobiliare originale da 113 mq) per il recupero di altrettanti nuovi alloggi di minori dimensioni;
- ristrutturazione senza frazionamento (riattamenti, ovvero manutenzione straordinaria) di 14 alloggi per garantire la rotazione delle famiglie nel corso delle opere

Cinque Torri

- frazionamento di 20 alloggi individuati (alloggi da 86 mq.) per il recupero di altrettanti nuovi alloggi;
- ristrutturazione senza frazionamento (riattamenti, ovvero manutenzione straordinaria) di 15 alloggi individuati tra quelli utili per l'esecuzione del piano della mobilità;
- costruzione della reception/portierato e relativo spazio di servizio collettivo;
- nuova pensilina a copertura della dorsale nord-sud;

Opere di manutenzione straordinaria consistenti in:

- messa a norma, adeguamento e revisione complessiva degli impianti (elettrico, del gas e di riscaldamento negli alloggi da frazionare/riadattare)
- sistemazione delle finiture in tutti gli alloggi;
- riqualificazione delle parti comuni interne degli involucri edilizi;
- sostituzione serramenti;
- collegamento fognario acque nere/bianche;
- creazione isole ecologiche;
- blocchi a terra per parcheggi;
- sagome ad altezza ridotta per ingressi carrai;
- generale riqualificazione degli spazi verdi;
- sistemazione e automazione cancelli via da Giussano;
- opere di adeguamento impiantistico, elettrico e meccanico;
- nuova illuminazione esterna;
- nuovo impianto citofonico;
- riqualificazione vani scala;
- posa di tettoie metalliche a protezione degli ingressi;

Carroccio 14

Opere di manutenzione straordinaria consistenti in:

- rifacimento rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- messa a norma dell'impianto elettrico;
- interventi di manutenzione sull'impianto di riscaldamento;
- sostituzione di serramenti, cassonetti e tapparelle, negli alloggi e nei vani scala;
- sostituzione delle porte di ingresso alle cantine ed ai vani tecnici;
- sostituzione dei serramenti di cantine e locali tecnici;
- interventi di manutenzione dei corpi scala;
- rifacimento pavimentazione del corridoio del cantinato;
- sostituzione della pavimentazione del cortile;
- sostituzione cancelli, carraio e pedonale principale;
- creazione di un'isola ecologica;
- formazione parcheggio per motocicli;
- generale riqualificazione delle aree verdi.

Carroccio 15

Opere di manutenzione straordinaria consistenti in:

- sostituzione della rete fognaria orizzontale acque bianche/nere;
- rifacimento rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- messa a norma dell'impianto elettrico;
- interventi di manutenzione sull'impianto di riscaldamento;
- sostituzione tapparelle;
- sostituzione dei serramenti di cantine e locali tecnici e alla sala riunioni;
- interventi di manutenzione dei corpi scala;
- rifacimento pavimentazione del corridoio del cantinato;
- ricorso della copertura in tegole previa impermeabilizzazione delle aree critiche;

- tinteggiatura facciata e ripresa dell'intonaco dei frontali, dei balconi e dei ciellini;
- sostituzione della pavimentazione del cortile;
- sostituzione del cancello carraio;
- sostituzione dei cancelli pedonali con aggiunta di pensilina di protezione delle acque piovane;
- creazione di un'isola ecologica;
- generale riqualificazione delle aree verdi.

Villette

Frazionamento e ristrutturazione di 2 alloggi posti alle due estremità del complesso;

Opere di manutenzione straordinaria consistenti in:

- sostituzione della rete fognaria orizzontale acque bianche/nere ed eliminazione fossa biologica;
- rifacimento rete di smaltimento delle acque meteoriche;
- messa a norma dell'impianto elettrico;
- sostituzione serramenti, cassonetti e tapparelle;
- sostituzione dei portoncini di ingresso con porte blindate;
- sostituzione porte di accesso alle cantine;
- fornitura e posa di serramento in alluminio tra primo e secondo piano;
- rifacimento pavimentazione cantine;
- nuova copertura in alluminio da sovrapporre al manto esistente;
- sistemazione e/o sostituzione della guaina grande e sostituzione pluviali;
- tinteggiatura facciata;
- sostituzione davanzali, spalle e voltini ammalorati;
- rimozione pavimentazione cortile e rifacimento integrale;
- sostituzione della recinzione;
- creazione di un'isola ecologica;
- generale riqualificazione delle aree verdi.

Mozart /manutenzione straordinaria

Opere di manutenzione straordinaria sull'edificio esistente consistenti in:

- sostituzione impianti di riscaldamento autonomi con impianto centralizzato;
- cappotto termico;
- tettoie posti macchina;
- revisione serramenti esterni;
- portoncini blindati alloggi piano terra;
- rifacimento pavimento cantine;
- sostituzione ascensori;
- impennate per chiusura ballatoi;
- revisione impianto antincendio;
- riverniciatura recinzione perimetrale;
- messa a norma lampioni.

Nuovo edificio ERP di via Petrella

Realizzazione su area di proprietà comunale (in passato adibita a deposito comunale) di un nuovo edificio residenziale da destinare a ERP con 42 nuovi alloggi così suddivisi:

- 7 alloggi da 36 mq;
- 21 alloggi da 42 mq;
- 14 alloggi da 51 mq;
- 7 alloggi da 71 mq;

Costruzione di 42 parcheggi interrati.

Prolungamento di via Petrella

Realizzazione del nuovo tratto stradale oggi non asfaltato e dei relativi innesti con la viabilità esistente

Riqualificazione mercato/parcheggio pubblico via Cilea

Realizzazione di una nuova pavimentazione e delle relativi servizi compresi gli arredi



IL FINANZIAMENTO PER SINGOLO INTERVENTO (in euro)

TIPO	NOME	COSTO TOTALE
RE	Palazzone	1.337.476,00
MS	5 torri	5.100.636,00
MS	Carroccio 14	645.098,00
MS	Carroccio15	908.438,00
MS	Villette	1.279.349,00
MS	Via mozart	945.263,00
NC	Petrella (nuovo edificio ERP)	3.864.026,05
	TOTALE	14.080.286,05
INF	Prolungamento via Petrella	351.000,00
INF	Riqualificazione area mercatale / parcheggio pubblico via Cilea	161.200,00
	TOTALE	512.200,00
AS	Laboratorio di quartiere	88.000,00
AS	La sicurezza a tre dimensioni	90.000,00
AS	Target giovani	35.000,00
AS	Un portiere educatore	85.000,00
AS	Verso l'autogestione dei servizi	45.000,00
AS	Un lavoro sicuro negli spazi verdi	40.000,00
	TOTALE	383.000,00
	CONTR.	14.975.486,05

GLI ATTORI

Partner e soggetti coinvolti

Ministero Infrastrutture e trasporti
 Regione Lombardia
 Comune di Cinisello Balsamo
 Assessorato alla riqualificazione urbana Programmi Partecipati di Riqualificazione Urbana
 ALER Milano
 Direzione tecnica/Ufficio Manutenzione straordinaria

Consulenti per la redazione della proposta di Contratto di Quartiere II

Consorzio Metis
 Studio di architettura Imberti-Basso

Soggetti locali che hanno aderito formalmente alla proposta di Contratto di Quartiere II

ACLI Circolo S. Giuseppe
 Associazione inquilini S. Eusebio
 Circoscrizione
 Comitato inquilini 5 Torri
 Comitato inquilini via Mozart
 Cooperativa sociale "Sammamet"
 Cooperativa Sociale il torpedone
 Gruppo Accoglienza Disabili (GAD)
 MARSE, Movimento Anti-droga Rione S. Eusebio
 Parrocchia S. Eusebio
 Parrocchia S. Giuseppe
 Polizia di Stato
 Sicut
 Unione Commercianti

RE: recupero edilizio
 MS: manutenzione straordinaria
 INF: opera infrastrutturale
 AS: azione sociale
 NC: nuova costruzione

COSTO DELL'INTERVENTO (in euro)

COSTO TOTALE C.D.Q.	INTERVENTO ALER	IMPORTO COFINANZIAMENTO REGIONALE (INTERVENTO ALER)	IMPORTO COFINANZIAMENTO ALER	ALTRI FINANZIAMENTI
14.924.965,00	11.172.872,63	9.652.648,75	1.214.042,86	306.181,02



Sopra:
 Laboratori artigianali, cantiere
 Il "Palazzone", vista cortile interno
 (Alessandro Taino)

