

DISCIPLINARE LOTTO 1

Housing sociale- Area Lascito Bruni

Il Comune di Travacò Siccomario intende concedere in utilizzo la proprietà comunale sita in via Predamasco di Travacò Siccomario e così identificata catastalmente:

- catasto urbano, foglio 2, mapp. 875, sub 2/3/5 (circa 230 mq circa su tre piani).

Obiettivo generale dell'Amministrazione è di creare un progetto di housing sociale caratterizzato da temporaneità di alloggio e presenza di servizi di supporto per l'autonomia e l'inclusione sociale.

Più concretamente, il progetto ha come obiettivo specifico il recupero e riutilizzo dell'immobile sopra identificato proveniente dall'eredità del sig. Remo Bruni e destinato, per specifica volontà del de cuius, a finalità sociali con azioni mirate alla terza età.

L'immobile in questione sarà concesso in diritto di superficie per massimo anni venti.

Quadro di riferimento

L'obiettivo dell'Amministrazione è la valorizzazione a scopi sociali del patrimonio immobiliare, ad oggi inutilizzato, sito in via Predamasco e derivante dalla eredità del sig. Remo Bruni, nella convinzione che la casa e l'abitare siano dimensioni fondamentali per la qualità della vita, soprattutto per le persone fragili che stanno perdendo progressivamente la propria autosufficienza.

Tali bisogni abitativi richiedono attenzioni particolari che dovranno essere debitamente valorizzate nel progetto presentato, mediante soluzioni caratterizzate da uno o più dei seguenti elementi:

- offerta di alloggi adeguati per il tipo di utenza;
- versatilità adattiva del servizio residenziale;
- capacità di collocarsi in modo intermedio nella gamma di soluzioni esistenti.

Le soluzioni proposte dovranno rispondere in modo adeguato ai bisogni suesposti con costi limitati per gli utenti del servizio medesimo e con particolare riguardo ai soggetti svantaggiati.

Dovrà quindi essere prevista la riqualificazione energetica dell'immobile oggetto di intervento, in conformità agli obiettivi suesposti di contenimento dei costi nonché di minor

impatto ambientale, nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi previsti dall'Unione Europea nel cosiddetto "pacchetto Clima – Energia 2020".

Nel concreto, vista anche la possibilità di partecipare al bando della Fondazione Cariplo in materia di Housing sociale, il progetto che sarà presentato dovrà:

- 1) realizzare alloggi per l'autonomia "residua", rivolti a persone anziane con fragilità connesse all'invecchiamento e che pertanto necessitano di risposte che si pongano a un livello di protezione intermedio tra il sostegno al domicilio e l'inserimento in RSA;
- 2) massimizzare l'accessibilità economica dei servizi di ospitalità favorendo così le categorie più deboli;
- 3) porre attenzione al risparmio energetico e all'abbattimento dei gas serra, anche al fine di contenere i costi gestionali a regime.

La proposta dovrà contenere documentazione e chiare informazioni rispetto alla componente immobiliare del progetto, in particolare:

- planimetria con chiara indicazione del numero di posti attivabili attraverso l'intervento e della distribuzione degli spazi con specifica dei metri quadri (evidenziando l'esistente e le modifiche prospettate);
- eventuale progettazione tecnica (relazione tecnica, elenco opere da realizzare...);
- elaborati grafici che individuino forme di ospitalità individuale o in condivisione
- cronoprogramma degli eventuali lavori di ristrutturazione e previsione dei primi ingressi;
- materiale fotografico se ritenuto necessario;
- eventuale documentazione a supporto dell'obiettivo minimo di risparmio energetico. Ad esempio saranno valutati interventi di riqualificazione degli involucri edilizi per la riduzione delle dispersioni termiche, impianti efficienti di riscaldamento, raffrescamento, di ventilazione e di illuminazione; ovvero impianti di micro-cogenerazione, sistemi di gestione dell'energia e di telecontrollo; ovvero integrazione di fonti rinnovabili nell'ambiente costruito – quali collettori solari termici, moduli fotovoltaici, pompe di calore, impianti a biomassa (scarti vegetali o biomassa prodotta con coltivazioni energetiche sostenibili locali).

Dall'altro lato, la proposta dovrà contenere dettagli sulla gestione del servizio, nello specifico:

- modalità di compartecipazione degli ospiti e/o degli enti invianti;

- strumenti gestionali (carta del servizio, regolamento degli alloggi, accordo/contratto tipo di ospitalità ...) in forma di bozza che specifichino ad esempio i target, i criteri di accesso e le condizioni/tempi di ospitalità, i servizi offerti e la loro modularità (in senso decrescente o incrementale a seconda della fase del percorso), il personale coinvolto...;
- piano economico di spesa, anche in termini di costo-opportunità dell'intervento immobiliare;
- credibilità del piano di copertura, con particolare riferimento alla capacità di individuare forme di finanziamento degli interventi integrative rispetto al contributo della Fondazione Cariplo, che potrà essere richiesto in misura non inferiore a euro 25.000 e non superiore a euro 500.000;
- ipotesi di sostenibilità futura, tenuto conto anche di eventuali accordi da stipulare con altri enti dei Comuni vicini;
- capacità di valorizzare le risorse (immobiliari, servizi, volontariato,..) già presenti sul territorio;
- capacità di sensibilizzare, coinvolgere e responsabilizzare adeguatamente la comunità locale, soprattutto in termini di potenziamento della componente relazionale del servizio di ospitalità offerto;

Il progetto deve essere idoneo alla presentazione della richiesta di finanziamento a valere sul bando Cariplo pubblicato e valido fino al 31/12/2016, che eroga contributi a fondo perduto del 50% della spesa e fino ad euro 500.000,00.

Obblighi dell' Amministrazione:

- Messa a disposizione dell'area e delle strutture allo stato di fatto in diritto di superficie per massimo anni 20.
- Incentivi fiscali con riduzione/esenzione tari, in ossequio alle disposizioni del regolamento comunale in materia di cittadinanza attiva.

Riferimenti pianificazione urbanistica

L'area e gli immobili sono soggetti alla normativa del Parco del Ticino in quanto inseriti in Zona C1:

“ Ambito di protezione delle zone naturalistiche perifluviali
 Zone agricole-forestali a prevalente interesse faunistico (C1)
 (Art. 7 NTA PTC Parco Naturale – DCR N. 7/919 del 26/11/2003)

