



PROGRAMMA HOUSING SOCIALE 2019

**OPERATORE: Società "IL SORRISO SRL"**

**Comune di Cattolica**

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Elaborato:

**RELAZIONE PROGETTO INNOVAZIONE**

## RELAZIONE DESCRITTIVA PROGETTO DI INNOVAZIONE E SPERIMENTAZIONE E RELATIVI ALLEGATI (PUNTO 9.3.2 DEL BANDO)

### 9.3.2.1 - Descrizione e finalità

- Descrizione dei principali obiettivi e finalità della proposta, anche in relazione alla analisi dei bisogni e al contesto territoriale e sociale di riferimento;

*Realizzare nuovi insediamenti abitativi, oggi, significa anche prendere atto di come vi sia un divario crescente tra le grandi possibilità consentite dal progresso della tecnica e le altrettanto grandi difficoltà che caratterizzano gli equilibri umani e le relazioni di comunità. La fotografia dell'ordinaria vita condominiale di oggi riflette, sempre più spesso, un mix tra estraneità e conflitto (con una evidente relazione logica tra le due componenti).*

*I dati del Ministero della Giustizia (fonte Codacons) ci dicono che le liti condominiali rappresentano il 50% delle cause civili (di cui, 400.000 pendenti) ed il 1° motivo per le cause giudiziarie.*

*In questo senso progettare forme di innovazione sociale significa, per molti aspetti, tornare indietro nel tempo e facilitare modalità di relazione umana che consentano di rompere quello schema di "atomizzazione familistica" che tende a permeare la nostra società attuale.*

*Per questo motivo la scelta che abbiamo compiuto è quella di inserirci nel solco del progetto "Condomini Attivi", coordinato e promosso da Acer Rimini e fatto proprio dal Distretto socio-sanitario Rimini Sud e dal Comune di Cattolica.*

*Le nuove costruzioni previste si profilano come un'area naturale di completamento all'interno del contesto del quartiere Macanno.*

*Si tratta di un quartiere che ha conosciuto un rapido sviluppo a partire dagli anni settanta ed oggi popolato da una classe media che ha potuto beneficiare anche di interventi di edilizia convenzionata e del conseguente riscatto della proprietà a prezzi decisamente favorevoli.*

*La tipologia edilizia presente è caratterizzata da una prevalenza di piccoli condomini e villette che restituiscono un contesto sostanzialmente armonico e ordinato e non caratterizzato da asimmetrie volumetriche.*

*Il contesto territoriale non presenta criticità particolari nella dotazione dei servizi e delle caratteristiche di vivibilità e socialità ma, al contrario, consente di ragionare in termini di sviluppo di un potenziale sociale in buona parte inesploso anche perché spesso frantumato e non in relazione.*

*Del resto è la stessa realtà di Cattolica a presentarsi come "città compatta" e priva di periferie urbane (ha, invece, la densità urbana più elevata della provincia di Rimini).*

*Una densità, tuttavia, che non consente di dare risposta adeguata alla tipologia sociale che, qui come nell'insieme del nostro Paese, è esclusa pressoché sistematicamente dalla possibilità di accedere all'abitazione a prezzi accessibili (sia di affitto che di acquisto): i giovani e le giovani coppie.*

*A questo bisogno sociale il Comune di Cattolica ha deciso di dare una parziale ma importante risposta, attraverso una manifestazione di interesse e la definizione di una successiva graduatoria, favorendone l'accesso all'abitazione e affidando ad Acer Rimini la funzione sia di facilitatore che di promotore della futura comunità dei nuovi residenti di via Madame Curie.*

*In questo senso gli obiettivi fondamentali che l'intervento si prefigge sono:*

- a. Dare accesso all'abitazione a condizioni sostenibili a giovani e giovani coppie, rendendoli protagonisti e responsabili delle scelte fondamentali che caratterizzano il progetto (abitativo e sociale).*
- b. Favorire la formazione di una comunità coesa dei residenti nel nuovo insediamento che si va a realizzare capace -oltre ad innescare prassi di condivisione, autogestione degli spazi comuni e mutuo-aiuto - di creare le migliori condizioni per attivare una rete sociale di buon vicinato e promuovere un'integrazione con il contesto territoriale e sociale di insediamento.*
- c. La ricucitura territoriale, intesa oltre al profilo della dimensione sociale e comunitaria anche in relazione all'organizzazione dello spazio urbano. Va in tal senso la stessa scelta di effettuare un intervento edilizio che rinuncia a sfruttare i più ampi indici di costruzione disponibili, per rispettare un'uniformità ed armonia del paesaggio.*

*In termini ancora più generali, la finalità che persegue l'intervento è quella di aggiungere una risorsa capace di costituire un piccolo modello sociale funzionante ed in grado di interpretare il ruolo di fulcro per una progettualità che consenta di valorizzare e integrare le risorse territoriali e sociali disponibili.*

- Descrizione generale del progetto con approfondimenti sui punti ritenuti più importanti e di interesse;

*Il contesto dell'Housing sociale non può prescindere da quelle caratteristiche comunitarie di riappropriazione e gestione delle aree relazionali e di vita condivisa. Se da un lato, infatti, il vivere sociale di oggi ci porta ad arroccarci su individualismo spasmodico, dall'altro la costruzione condivisa di progetti sull'abitare, permette di generare e rigenerare un valore sociale emergente. Per tale ragione, nello stabile di via Curie, sono state pensate due aree comuni, la prima sotto forma di sala multifunzionale e la seconda, all'esterno dello stabile, come area verde pubblica attrezzata.*

*L'attivazione di esperienze di cittadinanza attiva, come già dimostrato all'interno degli edifici erp/ers, attraverso il progetto "Condomini attivi", ha promosso una piena partecipazione degli inquilini alle attività di piccola manutenzione, gestione e valorizzazione del loro ambiente di vita, incrociando il tutto con i bisogni del quartiere e mantenendo solide relazioni con le realtà cittadine.*

*Per le ragioni sopra citate ci pare opportuno creare le condizioni tali da definire un diritto all'abitare ed essere residenti, lavorando sulle diversità specifiche e valorizzandone le specificità, promuovere il buon vicinato e la co-costruzione della cura delle reti, ricostruendo quindi un'ottica di villaggio per creare Comunità. Si ritiene, quindi, opportuno rivitalizzare gli spazi dei nuovi alloggi dentro e fuori con l'ausilio del terzo settore come attivatore di partecipazione e avamposto della tenuta sociale.*

- Descrizione delle fasi/attività e degli strumenti principali adottati per la realizzazione del progetto;

**Prima fase** - Manifestazione d'interesse-Bando da parte del Comune di Cattolica e definizione della graduatoria delle giovani coppie e singole/i giovani aventi diritto all'acquisto degli alloggi da realizzare in via Curie.

**Seconda fase** - Attivazione da parte di Acer Rimini del tavolo comune tra il soggetto titolato alla costruzione del nuovo insediamento e i giovani futuri proprietari, al fine di concordare migliorie e personalizzazioni rispetto al progetto edilizio. Rilascio da parte del Comune del

*Permesso di Costruire. Avvio lavori.*

**Terza fase** - *Accompagnamento dei giovani proprietari alla definizione di regole di utilizzo degli spazi comuni (la sala) e dell'area verde (d'intesa con il Comune di Cattolica).*

**Quarta fase** - *Attivazione del tavolo di negoziazione tra giovani proprietari, Acer, Auser e Comune di Cattolica. L'obiettivo di questa azione è quello di concertare tra proprietari e territorio i rispettivi bisogni e riuscire a condividere un aiuto generativo anche attraverso il terzo settore, nel ruolo di facilitatore.*

**Quinta fase** - *Coinvolgimento degli stakeholder territoriali "strategici": la Scuola media Emilio Filippini, il Comitato di Quartiere, il parroco della chiesa San Benedetto ecc. Coinvolgimento cittadini del quartiere.*

**Sesta fase** - *Istituzione di un regolamento condominiale concertato che possa favorire anche uno sgravio economico dei condomini, i quali secondo le loro competenze possano favorire attraverso una mutualità, piccole manutenzioni, pulizie di aree comuni, attività di condivisione relazionale e ludico ricreative.*

**Settima fase** - *Monitoraggio delle attività attraverso la convocazione del tavolo di negoziazione ed assemblee mirate a valutarne l'andamento.*

- Identificazione degli elementi di forza e di debolezza intrinseci al progetto;

**Elementi di forza:**

*L'apporto di Acer, del terzo settore ed il costante coinvolgimento del Comune di Cattolica che ha fortemente voluto il progetto. L'ancoraggio al progetto "Condomini attivi" già sperimentato positivamente e generatore di professionalità ed esperienze incluse nella progettazione che si intende avviare. La presenza di realtà territoriali con le quali avviare una relazione basata su bisogni quasi "oggettivamente" destinati ad incontrarsi e trovare soluzioni condivise. La continuità prevedibile di un progetto non condizionato da risorse economiche incerte, intermittenti e legate alle attività gestionali.*

**Elementi di debolezza:**

*Sostanzialmente uno: le incrostazioni culturali e psicologiche che richiedono pazienza (e fare i conti con qualche inevitabile elemento di incertezza) nell'attivare i processi partecipativi e di condivisione.*

### **9.3.2.2 - Contenuti e servizi offerti**

- Descrizione dell'elenco dei servizi e degli spazi attinenti all'abitare previsti, strettamente correlati e funzionali alla proposta; come, a titolo esemplificativo: spazi comuni di aggregazione ed incontro, al coperto o all'aperto (giardini, cortili), spazi e servizi per portierato o alloggi per funzionalità aggiuntive, dotazione di locali o servizi accessori eccedenti i normali standard dei regolamenti edilizi, ecc.;

**1. Sala multifunzionale.** *Collocata all'interno dell'insediamento abitativo con funzioni sia legate all'utilizzo sociale e ricreativo dei proprietari che spazio regolato e disponibile all'uso delle realtà sociali del territorio.*

**2. Area verde pubblica attrezzata.** *La sua realizzazione rappresenta un'opportunità importante per l'intero territorio. L'obiettivo (definito nei dettagli dal processo partecipativo) è quello di renderla disponibile sia come spazio di libera fruizione (in primo luogo per il gioco dei bambini) sia come spazio per momenti di incontro ricreativo comunitario. Ma, in particolare, è un'area già interessata da un progetto di sviluppo delle attività di educazione ambientale svolte dalla scuola media E. Filippini.*

- Identificazione di tutti gli elementi che consentano di comprendere correttamente le modalità di erogazione dei servizi: a chi sono rivolti (utenti interni e/o esterni), orari e modalità di fornitura, eventuali costi di accesso, durata prevista del servizio ecc.;

*Gran parte delle specifiche saranno, in coerenza con il progetto, determinate dal processo partecipativo ampio previsto che rappresenta, come evidente, un fine in sé.*

*Un presupposto di partenza è, in ogni caso, costituito dall'obiettivo di estendere l'utilizzo della sala multifunzionale sia ai soggetti interni che esterni, senza particolari limitazioni (che non siano determinate dalla compatibilità fisica con lo spazio). Sarà gestita dal volontariato condominiale che potrà avvalersi di quello di Auser quando necessario ed è prassi acquisita nell'ambito di progetti analoghi coordinati da Acer, quello di prevedere per l'utilizzo un mero rimborso spese che consenta di non gravare sui condomini (che, peraltro, si fanno carico in percentuale dei costi di costruzione, arredo e attrezzatura) gli oneri relativi ai consumi.*

*Per quanto riguarda l'area verde pubblica attrezzata, eventuali norme regolatorie rientrano nella piena competenza del Comune di Cattolica. I principi di utilizzo definiti in fase progettuale sono quelli sopra elencati e negoziabili in sede di processo partecipativo.*

- Indicazione, con apposita ricognizione documentata, dei principali servizi e attività (pubbliche e private) presenti nelle immediate vicinanze dell'immobile o al suo interno, funzionali al raggiungimento degli obiettivi del progetto;

*Si allega cartografia delle principali risorse territoriali coinvolgibili nel progetto e dei poli di servizio presenti nell'area. Vedi allegato 3*

- Individuazione delle forme di collaborazione, sia in sede di costruzione della proposta, che in sede di gestione, che si ritiene di attivare, specificando a quali soggetti si rivolgano e con quali modalità;

**Comune di Cattolica:** messa a disposizione dell'area; definizione del bando e della graduatoria dei futuri giovani proprietari; partecipazione al monitoraggio; collaborazione alle fasi di ascolto degli stakeholder territoriali.

**Giovani proprietari:** partecipazione attiva a tutte le fasi progettuali; gestione della sala multifunzionale; predisposizione del regolamento condominiale concertato; ruolo attivo e propositivo rispetto al vicinato e alle realtà territoriali.

**Acer Rimini:** collaborazione alla definizione del progetto; attivatore e coordinatore delle fasi partecipative; gestore del progetto sociale; facilitatore nella messa in relazione e aggregazione della nuova comunità condominiale; amministrazione condominiale.

**Auser:** attivazione della propria struttura di volontariato a supporto del progetto.

**Banca Etica:** supporto finanziario ai giovani proprietari; consulenza.

**Scuola media E. Filippini:** coinvolgimento su attività di educazione ambientale.

**Comitato quartiere Macanno:** coinvolgimento su attività che possano coinvolgere l'intera comunità territoriale.

Indicazione di elementi di innovazione legati alla parte costruttiva, quali a titolo esemplificativo: gradi e modalità di personalizzazione degli alloggi, adattabilità ed articolazione modulare, nel tempo e/o nello spazio, degli alloggi o degli spazi comuni, flessibilità d'uso, utilizzo di soluzioni o tecnologie particolari e specifiche strettamente connesse alla proposta;

*Il progetto nasce con l'idea di dare una risposta socialmente dovuta alla fascia sociale giovanile, la cui difficoltà a trovare soluzioni abitative economicamente sostenibili (in proprietà o in affitto) è causa/effetto di una impossibilità di affermare un proprio percorso di autonomia. Partire da questo presupposto ha significato mettere al primo posto la necessità di costruire in maniera razionale ed essenziale e rinunciando a soluzioni, pur suggestive, che avrebbero determinato un aumento dei costi di costruzione e, quindi, contraddire l'obiettivo prefisso. Questo a maggior ragione in un contesto dove le norme impongono anche al Comune meglio disposto di dover rendere conto del valore del terreno concesso e di porre a carico di chi costruisce le opere di urbanizzazione conseguenti. Si è quindi scelto di orientarsi su tipologie di base che corrispondono alle dinamiche e bisogni sociali standard: bilocali e trilocali. E' invece prevista la massima possibilità di personalizzare gli alloggi (già partecipando in fase di progettazione finale) e, naturalmente, la totale adattabilità al servizio di eventuali soggetti disabili.*

Descrizione quantitativa/qualitativa delle ricadute auspiccate per i beneficiari diretti, per la comunità/vicinato, per il territorio nel suo complesso.

*Per i beneficiari diretti (intesi come i giovani proprietari) il risultato atteso è quello di garantire loro un solido presupposto per affermare il proprio percorso di autonomia. Acquisire la proprietà dell'abitazione rappresenta un tassello fondamentale per poter progettare con maggiore sicurezza e serenità il proprio percorso di vita. Contestualmente l'obiettivo evidente è quello di incentivare la scoperta della bellezza di una cittadinanza attiva che riesce a conciliare il proprio benessere con quello della comunità territoriale con cui condivide lo spazio, i servizi, la qualità dell'ambiente di vita e la stessa aria che si respira.*

*Per la comunità territoriale, la dotazione di due spazi di socialità importanti (la sala multifunzionale, la nuova area verde pubblica) aggiunge opportunità di relazione e sviluppo del proprio potenziale. Quello che ci si attende, in particolare dalle realtà più dinamiche e rappresentative del territorio circostante (la Scuola media, il Comitato di quartiere, la Parrocchia, le associazioni sportive ecc.) è una messa in relazione che significhi anche sviluppo di progetti comuni, un'integrazione che non sia a somma zero ma che dia un valore aggiunto di qualità della vita a tutta la comunità del Macanno.*

### **9.3.2.3 - Soggetti coinvolti e modalità di gestione**

- Descrizione del processo di ascolto dei cittadini (incontri pubblici, indagine sociologica...) e di partecipazione (incontri pubblici, testimonianze, filmati...) funzionali alla elaborazione della proposta, ovvero riferiti a processi in cui la proposta si inserisce;

*Il Tavolo di negoziazione (TdN) è il soggetto che tiene assieme le funzioni di stimolo, pilotaggio e monitoraggio del progetto sociale. E' a questo soggetto che include in partenza gli attori istituzionali e sociali motivati e responsabilizzati al suo miglior esito che fa capo la regia di un processo che è caratterizzato da un ascolto finalizzato alla partecipazione. L'obiettivo è quello di attivare nuove forze e favorire protagonismi sociali. In questo senso la modalità prescelta è quella di incontri pubblici (anche attivati su target specifici), preparati accuratamente e strutturati in modalità dinamiche e non formali. La scelta è quella della relazione diretta che rappresenta una modalità a nostro parere insostituibile.*

- Descrizione delle fasi di condivisione dei progetti nelle varie fasi di elaborazione con le famiglie interessate e degli strumenti informativi utilizzati;

*Si ritiene rilevante che gli incontri partecipativi possano essere pubblici ed aperti a tutte le persone interessate. Nel primo incontro del TdN, si dovranno individuare i soggetti potenzialmente interessati a farne parte. Successivamente, i facilitatori visiteranno i complessi residenziali e i luoghi pubblici vicini, quali circoli, bar, pro-loco, per interviste e contatteranno le organizzazioni del territorio per invitarli nei successivi incontri, inclusi i gruppi di lavoro differenziati per aree tematiche. L'adesione al TdN avviene tramite richiesta scritta da sottoporre al responsabile del percorso. L'inserimento di nuovi partecipanti al TdN sarà facilitata dall'invio della documentazione necessaria e da un eventuale incontro preliminare con i facilitatori. In questo modo, i nuovi componenti saranno aggiornati sui processi già svolti e sul progetto nel dettaglio, al fine di evitare eventuali conflittualità o criticità nel processo partecipativo.*

*La creazione del TdN sarà una delle prime informazioni veicolate dal progetto, allo scopo di incrementare la partecipazione e l'interesse nei confronti dell'intero processo. Questa informazione verrà data tramite i canali di comunicazione disponibili nell'ambito del progetto (si veda la specifica sezione) e con inviti mirati a soggetti da coinvolgere sul territorio. Gli incontri verranno convocati con alcuni giorni di anticipo. Gli incontri del TdN saranno condotti da facilitatori, formati alla mediazione dei conflitti. Sarà prevista una metodologia integrata, tra momenti in plenaria e utilizzo di tecniche di facilitazione della partecipazione in gruppo, quali, ad esempio, brainstorming strutturato, utilizzo di cartelloni con immagini e slogan individuati dai partecipanti. La gestione di eventuali conflitti sarà attuata a partire da una condivisione delle regole comuni di lavoro tra i partecipanti.*

*Il Tavolo di Negoziazione sarà guidato da facilitatori esterni ad Acer e realizzato attraverso incontri nelle sedi dei partner di progetto. Il ruolo dei facilitatori, attraverso l'utilizzo delle tecniche sopra esplicitate, sarà quello di creare un clima positivo e collaborativo fra i*

partecipanti. In fase di apertura del tavolo verrà sviluppata un'analisi SWOT del processo partecipativo, al fine di evidenziarne le potenzialità e le criticità, utili all'implementazione delle fasi successive. Nella fase iniziale di ogni gruppo, utilizzato lo strumento del brainstorming strutturato, per la discussione delle proposte e la votazione a maggioranza, al fine di raggiungere accordi il più possibile condivisi. All'avvio dei gruppi di lavoro verranno anche condivise le regole di lavoro, utili alla gestione di eventuali criticità. Nel corso del percorso sarà possibile ridefinire tali regole, qualora emergano criticità particolari, sempre rispettando la volontà della maggioranza dei presenti. L'inclusione al Tavolo di Negoziazione di nuovi partecipanti, fra cittadini, soggetti rappresentanti di realtà sociali, seguirà il principio della democrazia partecipativa, al fine di poter garantire un'espressione il più possibile esaustiva dei differenti punti di vista. Nella fase centrale del progetto i facilitatori del processo, redigeranno una bozza del regolamento, creando una sintesi fra tutte le istanze condivise nei gruppi di lavoro e nei successivi Tavoli di Negoziazione. Di seguito verrà invece redatto un Vademecum con linguaggio sintetico e semplice. Nella fase conclusiva, i facilitatori condivideranno le bozze del regolamento nei due incontri assembleari e nell'ultimo Tavolo di Negoziazione, sottoponendo le varie sezioni al voto della maggioranza dei presenti.

- Identificazione delle caratteristiche dei beneficiari finali a cui è rivolta la iniziativa:
  - nel caso in cui i medesimi siano già individuati all'atto della presentazione della proposta, indicarne le caratteristiche salienti per condizione abitativa, condizione lavorativa e composizione del nucleo familiare;
  - nel caso in cui non siano già individuati, indicare modalità e strategie di coinvolgimento e selezione dei potenziali beneficiari;

*I beneficiari diretti (i giovani proprietari) saranno l'esito del processo di selezione attivato dal Comune di Cattolica attraverso bando. Spetta al Comune fissare nel dettaglio i limiti di età per l'accesso ed eventuali requisiti Isee. L'orientamento è quello di dare risposta a ragazze/i e coppie appartenenti al cosiddetto "ceto medio impoverito": soggetti dotati di un minimo di capacità economica ma non sufficiente ad acquistare una abitazione a prezzo di mercato. Le caratteristiche socio-demografiche del quartiere peraltro, riflettono in buona parte questo tipo di connotazione sociale.*

- Individuazione e caratteristiche del soggetto gestore, chiarendo se la gestione è svolta direttamente dai soggetti beneficiari, dal soggetto proponente, o da soggetto terzo; individuando e descrivendone esperienza e competenza in materia;

*Il soggetto proponente ha individuato in Acer Rimini il soggetto a cui affidare la gestione del progetto. Ha concorso alla scelta, accanto al riconoscimento delle competenze del soggetto a cui è affidata la gestione del patrimonio residenziale sociale pubblico in virtù dello stesso ordinamento regionale, lo stesso avvalersi da parte del Comune di Cattolica (come stabilito dalla stessa concessione in essere) di Acer nell'accompagnare lo sviluppo delle proprie politiche abitative.*

*Ancor di più, in questi ultimi anni Acer ha scelto di sviluppare particolare attenzione all'integrazione delle proprie funzioni specialistiche all'interno delle politiche socio-sanitarie, marcando una propria progettualità e collaborazione all'interno dei Piani di Zona dei due Distretti in cui è articolata la provincia di Rimini. Questo consente di portare all'interno del progetto, senza oneri, una rete sociale già aggregata attorno alla gestione del progetto "Condomini attivi" ed in altre esperienze (Auser, la mediazione sociale, Banca Etica ecc.). Peraltro è nello spirito del progetto, così come illustrato fino a qui, il pieno coinvolgimento gestionale, per gli ambiti descritti, dei nuovi condomini di via Curie.*

- Modalità ed attività di comunicazione e diffusione del progetto ai potenziali beneficiari e al pubblico;

*Il progetto verrà presentato e diffuso attraverso i canali di comunicazione istituzionali del Comune di Cattolica e di Acer e "lanciato" attraverso una conferenza stampa. Nei confronti dei beneficiari "indiretti" l'attività di coinvolgimento e sensibilizzazione descritta verrà supportata da modalità di comunicazione diretta (attraverso materiali stampati) e contatti gestiti utilizzando il web. Il coinvolgimento degli stakeholder individuati come strategici ha come obiettivo anche quello di utilizzare come veicolo informativo le proprie reti di comunicazione (per semplificare: dal bollettino parrocchiale alle comunicazioni ai soci del Comitato di quartiere).*

- Attività previste di monitoraggio e valutazione del progetto, sia riguardo alle attività e ai servizi dell'abitare sia per quanto riguarda la gestione, definendo gli indicatori qualitativi e quantitativi e gli strumenti adottati per monitorare l'andamento e il successo del progetto.

*Il monitoraggio del progetto è tra i compiti del Tavolo di negoziazione che adotterà criteri condivisi di valutazione non meramente "narrativi" (pur prevedendo assemblee con i cittadini coinvolti per una valutazione condivisa). Parametri indiscutibili sono costituiti dal tasso di utilizzo della sala multifunzionale e della varietà degli utilizzatori; l'effettiva definizione partecipata del regolamento condominiale; l'utilizzo dell'area verde pubblica e il numero di iniziative di educazione ambientale ospitata; l'assenza o meno di conflittualità e la cura verso le aree comuni.*

#### **9.3.2.4 - Durata e sostenibilità finanziaria**

- Piano economico-finanziario della proposta, atto a renderne chiari i costi complessivi e la sostenibilità finanziaria per la durata prevista, corredato da idonea documentazione attestante l'avvenuta acquisizione delle disponibilità finanziarie necessarie alla copertura del cofinanziamento a carico del soggetto proponente;

*Incidenza area verde attrezzato (mq. 600.00) costo realizzazione 50.000 euro  
Sala multifunzionale attrezzata (mq. 60.20 lordi) costo realizzazione 60.000 euro costruzione, 15.000 euro attrezzature. Totale 75.000  
Totale complessivo 125.000 euro*

*Le diverse opzioni di acquisto che verranno scelte da famiglie e singole/i selezionati attraverso la manifestazione di interesse del Comune di Cattolica, determineranno sia alcune scelte progettuali (stante il percorso partecipativo previsto) che diverse tempistiche di completamento dell'investimento individuale. La logica progettuale, considera parte integrante dell'intervento sia la sala condominiale multifunzionale (proprietà comune, partecipata dai condomini nelle percentuali previste dalle norme) e l'area verde attrezzata pubblica. Per rendere maggiormente sostenibile l'onere a carico delle giovani coppie o singole/i, Acer Rimini ha acquisito la disponibilità da parte di Banca Etica a garantire il supporto finanziario nelle modalità che si renderanno più funzionali alle diverse esigenze.*

- Cronoprogramma di attuazione e gestione del progetto, dalla sua fase di formazione fino alla fase di gestione e di eventuale termine (nel caso di prevista sospensione di servizi erogati);

**Prima fase** - Manifestazione d'interesse-Bando da parte del Comune di Cattolica e definizione della graduatoria delle giovani coppie e single/i giovani aventi diritto all'acquisto degli alloggi da realizzare in via Curie. 30-10-2019

**Seconda fase** - Attivazione da parte di Acer Rimini del tavolo comune tra il soggetto titolato alla costruzione del nuovo insediamento e i giovani futuri proprietari, al fine di concordare migliorie e personalizzazioni rispetto al progetto edilizio. Rilascio da parte del Comune del permesso di costruzione. Avvio lavori. Novembre 2019-Marzo 2020

**Terza fase** - Accompagnamento dei giovani proprietari alla definizione di regole di utilizzo degli spazi comuni (la sala) e dell'area verde (d'intesa con il Comune di Cattolica). Settembre 2021

**Quarta fase** - Attivazione del tavolo di negoziazione tra giovani proprietari, Acer, Auser e Comune di Cattolica. L'obiettivo di questa azione è quello di concertare tra proprietari e territorio i rispettivi bisogni e riuscire a condividere un aiuto generativo anche attraverso il terzo settore, nel ruolo di facilitatore. Settembre 2021

**Quinta fase** - Coinvolgimento degli stakeholder territoriali "strategici": la Scuola media Emilio Filippini, il Comitato di Quartiere, il parroco della chiesa San Benedetto ecc. Ottobre 2021

**Sesta fase** - Istituzione di un regolamento condominiale concertato che possa favorire anche uno sgravio economico dei condomini, i quali secondo le loro competenze possano favorire attraverso una mutualità, piccole manutenzioni, pulizie di aree comuni, attività di condivisione relazionale e ludico ricreative. Ottobre 2021

**Settima fase** - Monitoraggio delle attività attraverso la convocazione del tavolo di negoziazione ed assemblee mirate a valutarne l'andamento. Da Novembre 2021 - Giugno 2022

*Il progetto non ha una scadenza temporale.*

- Valutazione delle capacità del progetto di auto-sostenersi anche oltre la durata prevista ai fini del finanziamento;

*Il cofinanziamento del progetto è fondamentale nel favorire un prezzo accessibile dell'investimento economico richiesto ai futuri condomini di via Curie. Le caratteristiche sociali che accompagnano il progetto (i principi di autogestione, le pratiche di buon vicinato ed un protagonismo responsabile capace di integrare e coinvolgere le risorse territoriali) poggiano sul convincimento culturale che qualità della vita, sicurezza e ricchezza di esperienze siano garantite dal mettersi in relazione piuttosto che rinchiudersi nel proprio guscio. Detto in altri termini: risiede in ragioni morali e non finanziarie la prospettiva di un progetto che viene attivato per essere "per sempre". In questo senso la presenza ed il ruolo motivatore di Acer (e delle risorse professionali che mette in gioco) appare una risorsa fondamentale.*

- Identificazione di eventuali ulteriori forme di cofinanziamento locale, quali a titolo esemplificativo: risorse derivanti da altri soggetti (Fondazioni, Associazioni, altro), forme agevolate di accesso al credito, ecc.;

*Il progetto può giovare in ogni sua fase dell'apporto professionale e organizzativo di Acer e delle risorse mobilitate dall'esperienza "Condomini attivi" (l'associazione di volontariato Auser, in primis). L'accesso agevolato al credito e la consulenza specialistica sulle scelte finanziarie può, invece, contare sul coinvolgimento di Banca Etica.*

- **Con riferimento ai beni e servizi per i quali si richiede la quota di cofinanziamento:** chiara e documentata identificazione di beni e servizi per i quali si richiede il cofinanziamento, con riferimento a analoghi costi di mercato per beni e servizi analoghi e indicazione precisa delle funzionalità rispetto all'intervento e delle prestazioni erogate ai beneficiari individuati.

*Incidenza area verde attrezzato mq 50.000 euro  
Incidenza sala polivalente attrezzata mq 75.000 euro (arredi ecc.)*

*L'area pubblica destinata a verde pubblico, verrà attrezzata per renderla funzionale sia ad esigenze di libera fruizione da parte dei cittadini (prevedendo l'installazione di panchine) che di associazioni di quartiere (il Comitato di quartiere Macanno, le associazioni sportive che hanno come riferimento il Centro sportivo ecc.) per iniziative ludiche e conviviali. E, certamente, si presta per una fruizione privilegiata destinata ai bambini ed al loro gioco. Ma la prospettiva più ambiziosa sotto il profilo sociale è quella di renderla un'area dedicata alle attività di educazione ambientale svolte in sinergia con la scuola media Emilio Filippini che già oggi è impegnata in iniziative analoghe. Resta ferma la necessità e opportunità, di profilare con precisione lo sviluppo, sia in termini di design dell'area che di sua infrastrutturazione, a seguito di un percorso partecipativo che coinvolga sia i condomini del nuovo insediamento di via Curie che gli stakeholder territoriali.*

*La sala multifunzionale, gestita direttamente dai condomini cui spetterà determinarne regole e modalità di utilizzo ed accesso, ha una preziosa vocazione primaria nel rispondere ad un bisogno sociale che non trova risposta attualmente nel quartiere: una sede nella quale potersi riunire per programmare e svolgere le proprie attività associative. Una funzione che da sola consente di produrre una condizione capace di innescare un circolo virtuoso nell'elevare gli standard di relazione e coesione della comunità territoriale. A questo scopo la sala verrà dotata delle dotazioni necessarie allo scopo (tavolo riunioni, sedie, videoproiettore, postazione informatica ecc.). Anche sotto questo profilo, il dettaglio dei bisogni a cui rispondere e delle scelte conseguenti, sarà l'esito di un percorso partecipativo. Altrettanto importante considerare lo spazio per attività ludiche e ricreative (feste di compleanno bambini, cene sociali ecc.) compatibili con le caratteristiche dello spazio. In questo senso si immagina uno spazio flessibile ed organizzabile in maniera duttile e rapida.*

#### **9.3.2.5 - Forme di garanzia e di supporto**

- Indicazione eventuali forme di collaborazione e di condivisione del progetto con l'Amministrazione comunale, e le modalità conseguenti: a titolo esemplificativo: convenzionamento, concessione di terreni, sconti su oneri e fiscalità locali, ecc.;

*Il progetto nasce su impulso del Comune di Cattolica ed è supportato da un impegno a sostenerne le finalità e gli obiettivi che vede l'Amministrazione impegnata sotto diversi profili. La stessa selezione del soggetto a cui è data in utilizzo l'area è l'esito di una selezione avvenuta attraverso una manifestazione d'interesse pubblica ancorata al perseguimento degli obiettivi sociali che sono alla base del progetto qui presentato.*

*La messa a disposizione dell'area interessata all'intervento verrà regolata da un'apposita convenzione che, come formalizzato da nota del Comune garantisce sia l'abbattimento del costo di acquisto dell'area, sia l'abbattimento degli oneri concessori.*

- Rispondenza ad obiettivi e finalità già indicate dalla Amministrazione comunale, ovvero rispondenza a specifici bandi, regolamenti o criteri definiti nella strumentazione locale;

*Il pieno interesse del Comune a collaborare al buon esito di un'iniziativa (peraltro attivata direttamente attraverso un proprio bando che ha selezionato il soggetto proponente del presente progetto) ha come riferimento culturale e sociale il progetto "Condomini attivi" coordinato da Acer Rimini, condiviso ed approvato dallo stesso Distretto socio-sanitario Rimini Sud all'interno dei Piani di Zona (in fase di piena attuazione nei comuni di Morciano e San Giovanni in Marignano).*

*La stessa Amministrazione comunale, poi, individuando in Acer Rimini, sulla base del rapporto di concessione in essere, il soggetto facilitatore e coordinatore del progetto, predisporrà la manifestazione d'interesse finalizzata a selezionare i soggetti titolari ad accedere all'acquisizione degli alloggi attraverso le diverse modalità previste.*

- Individuazione dei principali rischi nella gestione del processo e delle modalità e forme di garanzia che si ritiene di attuare nel caso accadano eventi tali da compromettere la continuità e la funzionalità del progetto;

*La principale garanzia di stabilità e tenuta nel tempo del progetto è ancorata alla stessa scelta di richiedere il cofinanziamento esclusivamente per la realizzazione di beni stabili (la sala condominiale polivalente e l'area verde attrezzata) ed, invece, impennare l'attività di promozione, attivazione sociale e coordinamento su risorse e competenze stabili garantite dall'apporto di Acer Rimini (mediazione conflitti, convenzione con Auser per supporto di volontariato ecc.). Questo consente di non gravare finanziariamente il progetto sulla base di risorse incerte o temporanee, in quanto garantite da Acer nell'ambito del complesso dei servizi erogati al Comune di Cattolica in base alla concessione decennale in essere.*

- Proposta di piano di monitoraggio per la durata del progetto, da cui desumere le indicazioni utili non solo alla conferma della corretta gestione del progetto nel tempo, ma anche le effettive ricadute sugli abitanti e sul contesto, nonché il relativo grado di soddisfazione dei beneficiari, da rilevare con le modalità ritenute più opportune.

*L'attività di monitoraggio del progetto è affidata al Tavolo di negoziazione attraverso le procedure indicate.*