

Città di
Maranello



Bando rigenerazione urbana

STRATEGIA PER AL RIGENERAZIONE URBANA RELATIVA ALLA RIGENERAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI VIA CAPPELLA



RELAZIONE DI CUI ALL'ALLEGATO 2 DEL BANDO

Dirigente dell'Area Tecnica e
Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Elisa Tommasini

Responsabili Tecnici :

Arch. Pasqualina Neri
Arch. Alessandra Ontani

BANDO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

DGR 05/04/2018 N. 487

DGR 16/04/2018 N. 550

STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA RELATIVA ALLA RIGENERAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI VIA CAPPELLA

Documento redatto secondo le indicazioni di cui all'Allegato 2 del bando

1 - ANALISI URBANA E QUADRO DIAGNOSTICO

Il Comune di Maranello ha acquisito, con atto di Consiglio comunale n. 91 del 29/12/2005, fra gli altri, alcuni immobili siti in via Cappella 109 e 119 a Gorzano di Maranello in località "Barbona", ceduti, con donazione modale disposta con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 36 del 14/12/2005 dall'IPAB "Opera Pia ing. Carlo Stradi" di Maranello. Successivamente il Consiglio Comunale di Maranello con deliberazione n. 27/2015 ha preso atto del subentro dell'Unione nella titolarità della gestione dei servizi sociali e socio sanitari rivolti alla popolazione anziana a seguito dell'estinzione dell'IPAB Stradi ed è subentrato nella titolarità giuridica di tutto il patrimonio (immobiliare e mobiliare) dell'IPAB Stradi sul quale ha stabilito e mantenuto il vincolo della destinazione sociale. Oltre che dei terreni, che occupano una superficie di oltre 450.000 mq, il Comune di Maranello, è divenuto proprietario di un fabbricato ottocentesco (civico 119) attualmente utilizzato in parte come agriturismo, in parte destinato a spazi per associazioni, in parte non utilizzato in quanto non è stato oggetto di alcun intervento di ristrutturazione (ex fienile), oltre ad un edificio coevo destinato ad alloggio del conduttore dei beni. Il contratto di natura transitoria attualmente in essere con il gestore di tali beni ("Fattoria del Parco società Cooperativa Sociale avente sede in MARANELLO – Via Cappella 109 - C.F. 01442590368) è in scadenza al 31/12/2019. Tale contratto si sostituisce ad un precedente contratto agrario che ha avuto scadenza al 31/07/2018 e le risorse economiche introitate dal Comune **sono destinate alle politiche sociali dell'Unione del Distretto Ceramico**. La volontà dell'amministrazione, in previsione della prossima scadenza contrattuale, è quella di riqualificare l'immobile principale attualmente destinato ad agriturismo per renderlo congruo nel suo utilizzo al vincolo di destinazione definito nella programmazione con l'Unione mediante la realizzazione di **spazi dedicati al co-housing supportato**.

Il **fabbricato di proprietà comunale** da assoggettare a riqualificazione è costituito da un edificio localizzato a Gorzano in fregio a via Cappella, fuori dal centro abitato, ed identificato catastalmente al Foglio n. 19 – Mappale n. 46. Dalla lettura delle mappe catastali di impianto risalenti all'anno 1887 si evince la presenza di due porzioni: quella più a nord corrispondente all'ex-stalla/ex-fienile e quella più centrale, corrispondente ai magazzini. L'edificio, soggetto a tutela secondo quanto disposto dal D.Lgs. 42/2004, è stato parzialmente ristrutturato negli anni 2002-2006 ed è frutto dell'aggregazione nel tempo di corpi di fabbrica rurali di servizio. Come anticipato sono già presenti alcune attività: un agriturismo al piano terra, sale poste a fianco affittate ad associazioni locali per attività culturali, corsi di yoga, ginnastica dolce, danza, ecc. per ragazzi e adulti, oltre agli spazi del vecchio fienile posti sopra l'agriturismo, attualmente inutilizzati e in stato di abbandono. E' bene precisare che gli immobili in oggetto non sono mai stati sottoposti ad interventi di adeguamento o di miglioramento sismico.

Nelle immediate vicinanze dell'immobile è presente un gruppo di edifici, sempre di proprietà comunale:

- un **maneggio ristrutturato** e messo in sicurezza nel 2011, in gestione a terzi, che offre servizi d'ippoterapia a persone con disagio psichico e collabora con l'amministrazione per lo svolgimento di diverse iniziative ed eventi;

- la "**Grangia**", struttura realizzata nel 2007, gestita da una cooperativa sociale, che ospita un Centro Socio-Riabilitativo Residenziale per disabili fisici, psichici e/o sensoriali, un centro diurno che comprende un atelier per attività manuali creative, un laboratorio d'informatica, servizi, sala da pranzo e salotto, una cucina attrezzata, una sala multifunzionale per attività di ginnastica, teatro e musicoterapia. Un'altra porzione del fabbricato è dedicata alle attività di educazione e riabilitazione al lavoro e alle attività artigianali con anche lavorazione del legno e a un negozio per l'esposizione e la vendita dei prodotti realizzati;

- un **fabbricato nel quale sono stati ricavati 5 alloggi** sociali gestiti dal Servizio Politiche abitative in collaborazione con il Servizio Sociale da utilizzare per la gestione dei progetti di reinserimento sociale di persone o famiglie residenti con al proprio interno persone adulte o anziane con invalidità o disabilità seguite anche da altri Servizi Socio-sanitari, oltre al Servizio Sociale Territoriale, quali il CSM e il SERT, sulle quali sia stato elaborato un progetto personalizzato che oltre alle cure sanitarie preveda un reinserimento graduale sul territorio,

- una **sala polivalente**, una cucina, spazi per ufficio e magazzini dati in uso all'associazione di anziani che gestisce un'ampia zona di con oltre 100 orti, posta a valle degli edifici citati.

Nei terreni vicini all'agriturismo il Comune di Maranello nel 2016 ha inaugurato un percorso naturalistico dedicato a Fabrizio De André, lungo il quale si trovano leggi in cui sono riportati testi dell'autore; il percorso, insieme all'articolata rete dei sentieri esistenti ad esso collegati, è visitato abitualmente da molti cittadini e dai frequentatori del maneggio, che lo percorrono con i loro cavalli. A margine del percorso De André si trova un'ampia area comunale data in gestione all'Associazione degli Arcieri, la quale, oltre ai periodici allenamenti, organizza anche tornei.

L'accesso alla struttura, che avviene direttamente da via Cappella, è garantito anche da un'ampia pista ciclopedonale protetta da un filare di pioppi, posta a fianco della strada che collega l'agriturismo con il centro del capoluogo, con la vicina frazione di Gorzano e con le frazioni di Pozza e Bell'Italia. Da Gorzano, località nella quale sono collocati i servizi essenziali quali la scuola materna, la farmacia, ecc., vi è pure un collegamento diretto con la Strada Estense SS12, arteria di comunicazione fondamentale per i collegamenti con i comuni dell'Appennino modenese, così come con la città di Modena. A poco meno di un chilometro, nell'area verde posta a valle di Via Cappella si trova un ampio terreno sul quale verrà realizzato il nuovo Parco dello Sport di Maranello, progetto che ha ricevuto un contributo di 500.000€ nell'ambito del bando regionale per la Riqualificazione degli impianti sportivi del 2018. Le strutture che saranno realizzate entro il 2020, completamente accessibili per le persone con disabilità, e le attività sportive che saranno qui praticate grazie alla presenza di piscine per bambini, per riabilitazione fisica, per attività di nuovo agonistico, così come di campi da tennis e calcetto, permetteranno sicuramente lo sviluppo di una stretta sinergia con le attività che verranno promosse per gli utenti del co-housing da parte dell'Unione Distretto Ceramico per favorire la pratica sportiva.



Inquadramento dei fabbricati di proprietà comunale di Via Cappella

Da un **punto di vista urbanistico** il PIANO STRUTTURALE COMUNALE, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 28 luglio 2008 (pubblicato sul BURER in data 27 agosto 2008) e sua ultima variante al PIANO STRUTTURALE COMUNALE approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 31 luglio 2018 (pubblicato sul BURER in data 22 agosto 2018), classifica gli immobili da assoggettare a riqualificazione nel modo che segue:

-il mappale n. 46 del foglio n. 19, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI risulta classificato in parte quale ES EDIFICI E COMPLESSI DI

VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE e in parte quale ARP AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 37 e 62 delle Norme del PSC; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE. (vedasi tavola 01 del Progetto di fattibilità)

Il Comune di Maranello è dotato altresì di REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 22 del 29 maggio 2008 (pubblicato sul BURER in data 27 agosto 2008) e successiva ultima variante approvata con con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 31/07/2018 (pubblicato sul BURER in data 22 agosto 2018), che classifica gli immobili da valorizzare nel modo che segue:

-il mappale n. 46 del foglio n. 19, ai sensi del REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE) - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI risulta classificato in parte quale ES EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO, CULTURALE E TESTIMONIALE e in parte quale ARP AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 30-34 e 70 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE. (vedasi tavola 01 del Progetto di fattibilità)

Come si evince dal quadro conoscitivo allegato al Piano Strutturale Comunale, l'ambito in cui si trova l'immobile oggetto di rigenerazione urbana non è interessato dalla presenza di frane di alcun tipo (attive, quiescenti, inattive), è ricompreso all'interno del perimetro soggetto a Vincolo Idrogeologico, ai sensi RD 3267/23, ed è parzialmente interessato dalla presenza di un crinale minore. Dal punto di vista sismico, è classificato in zona 2 sismica (media sismicità) con un fattore di amplificazione della PGA di 1,3-1,4.

Si precisa che nell'ambito dell'intervento edilizio che verrà descritto nei successivi paragrafi, è prevista la costruzione di un nuovo corpo scale per la costruzione del quale dovrà esservi l'autorizzazione in deroga da parte del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 15/2013, procedimento questo cui verrà dato corso qualora l'amministrazione risultasse assegnataria del finanziamento e comunque prima dell'approvazione del progetto definitivo ed esecutivo al fine di poter dichiarare la conformità urbanistica.

2 – PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI E INDICATORI

Quanto fin qui illustrato individua un contesto già contraddistinto da importanti caratteristiche di integrazione e coesione sociale, determinate dalla presenza di diverse attività quali gli orti per anziani, il maneggio, il centro diurno, il laboratorio per inserimenti lavorativi, gli alloggi sociali. Il fabbricato che in questo momento è caratterizzato in misura minore da questa connotazione è quello destinato attualmente ad agriturismo, che, oltre ad essere sottoutilizzato, necessita di interventi di miglioramento o adeguamento sismico, in quanto la ristrutturazione effettuata tra il 2002 ed il 2006 riguardò solo il rifacimento delle coperture, delle finiture interne e la creazione degli spazi per le associazioni, lasciando in stato di non utilizzo l'intero fienile. La volontà dell'amministrazione, in adesione alle politiche abitative distrettuali, è dunque quella di intervenire direttamente sull'immobile per adeguarlo alle normative vigenti in materia sismica ed energetica, e di procedere ad una generale ristrutturazione per renderlo idoneo alla sperimentazione di forme di co-housing per gli utenti del Distretto Ceramico, riqualificando l'intero fienile attraverso la creazione di un **“condominio solidale” con due alloggi di co-housing**.

Il Consiglio dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico con Deliberazione n. 19 del 18/07/2018 ha approvato il Piano di zona per la salute e il benessere sociale 2018-2020, comprensivo del programma attuativo 2018, dell'ambito distrettuale di Sassuolo.

All'interno del Piano vi sono degli obiettivi strategici e degli interventi ritenuti prioritari quali “Il progetto di vita, vita indipendente e Dopo di noi, un maggiore sviluppo dei servizi di prossimità per le persone con disabilità” (scheda 6) e “La casa come fattore di inclusione e benessere sociale” (scheda 24).

Questi interventi prevedono diverse azioni per le quali nei prossimi anni l'Unione sarà impegnata a realizzare progetti riguardanti politiche abitative nei quali l'abitare deve essere inteso come insieme di soluzioni tra loro differenziate e correlate, in funzione del livello di integrazione sociale, lavorativa e reddituale delle famiglie. Si mira a consolidare l'idea della filiera dell'abitare, quale “percorso abitativo” connotato da differenti soluzioni in funzione dei bisogni delle persone: la casa infatti dovrebbe essere un luogo accessibile sia dal punto di vista fisico (assenza di barriere architettoniche in correlazione alla condizione fisica dei componenti del nucleo) che dal punto di vista economico (i contratti di locazione privati; le case pubbliche latamente intese – Edilizia Residenziale Sociale; ecc.). Dovrebbe essere sostenibile in termini di costi di gestione, dovrebbe essere progettata per includere e favorire i rapporti sociali e di vicinato, dovrebbe essere flessibile come possibilità di adattare il luogo dell'abitare alle varie fasi evolutive della vita della persona (famiglia con figli; nuclei unipersonali; famiglia composta da soli anziani, disabili, ecc.).

In particolare si prevede lo sviluppo di **progetti di co-housing (co-abitazione)**, un differente modo di abitare e di vivere il condominio, il quartiere e la città, che permette di riscoprire la socialità e la

cooperazione tra vicini di casa coniugando spazi privati e spazi comuni. Questo significa abitare unità immobiliari con ampi spazi, coperti e scoperti, destinati all'uso comune tra i coresidenti che li gestiscono in modo collettivo, avendo in cambio benefici dal punto di vista sociale, economico e ambientale, ad esempio una cucina collettiva, sale studio-laboratorio, lavanderia comune, sale di lettura, spazi gioco per i bambini, orti e giardini ecc.

Il co-housing è una scelta che può favorire, magari per periodi transitori, uno stile di vita comunitario, in particolare per le persone fragili: da un lato, infatti, la condivisione di spazi e risorse agevola la cooperazione ed il mutuo aiuto fra gli individui, dall'altro, la condivisione di beni e servizi consente di accedere ad opportunità non sostenibili per il singolo.

Con questo intervento di "**condominio solidale**" è possibile realizzare al primo piano un'esperienza di co-housing per disabili, anziani non-autosufficienti e/o persone con problematiche legate a demenza o a deficit cognitivi gestito dalle famiglie con il supporto di volontari e istituzioni, che coniuga la centralità della domiciliarità con la cura e il bisogno di socialità dell'ospite e dei familiari.

Questa modalità di welfare innovativo è già stata sperimentata in alcuni paesi del nord Europa e, prima esperienza italiana, a Modena. Si tratta di una sorta di **grande spazio reso** completamente accessibile a persone con ridotta mobilità e dotato di ausili e dispositivi ambientali specifici per le esigenze di persone disabili o anziani. Ciascuno degli ospiti, oltre a condividere gli spazi comuni (cucina, soggiorno e lavanderia), avrà a disposizione una propria stanza, completamente personalizzata. I familiari, i volontari e gli operatori sociali avranno invece in carico la gestione della struttura e potranno partecipare a tutte le fasi della giornata degli anziani residenti. All'interno della casa, poi, sarà assicurata la **presenza costante di assistenti familiari**, accanto a quella di tutte quelle figure che seguivano l'anziano già in precedenza (**medici generici, infermieri, geriatri, psicologi**) e che in questo contesto potranno lavorare su più soggetti. L'obiettivo del progetto è infatti quello di creare le condizioni perché la vita all'interno dell'appartamento abbia i ritmi e le caratteristiche della vita domestica ordinaria, arricchita però dai benefici della socializzazione e dalla presenza degli affetti più cari.

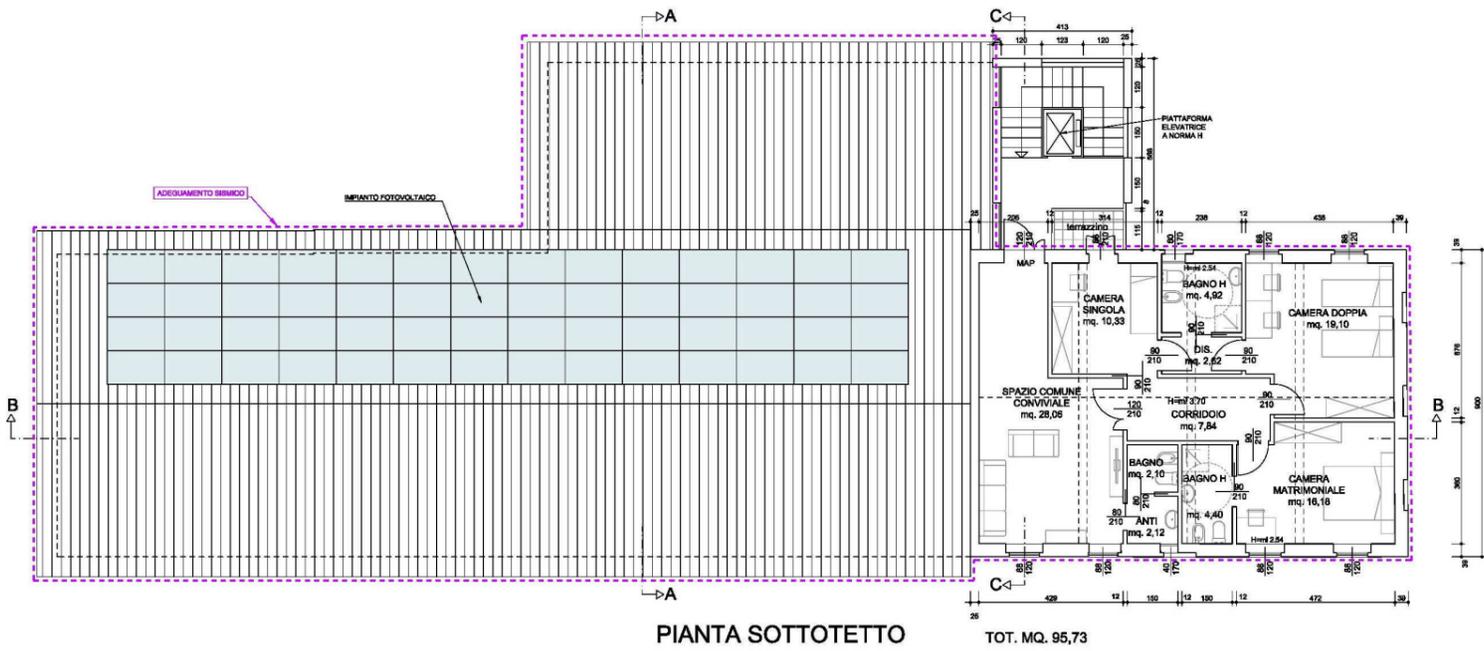
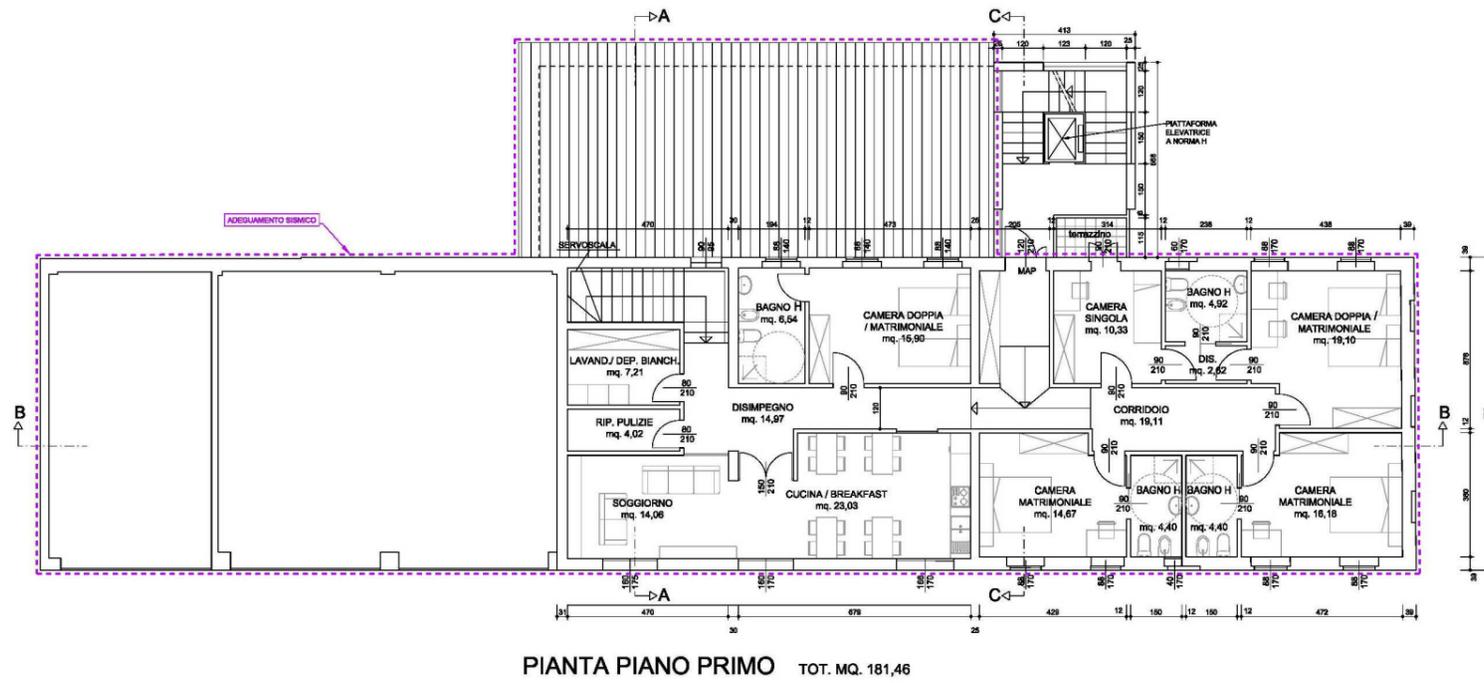
Al piano di sopra (sottotetto) è possibile realizzare un progetto per **favorire percorsi di autonomia abitativa promossi a favore di donne sole**, con o senza figli minori, in carico ai Servizi dell'Unione in ragione di una condizione di fragilità sociale e/o socio sanitaria, **o famiglie monogenitoriali**. Con questo progetto si intende, infatti, incrementare la rete delle opportunità e degli strumenti a disposizione dei Servizi per **favorire percorsi di sostegno**, supporto e autonomia a favore anche delle donne, a partire dalla condizione primaria di un'autonomia abitativa, intorno alla quale poter impostare progetti individualizzati di presa in carico e accompagnamento. Con loro sarà poi possibile realizzare progetti di socializzazione con le persone accolte nell'appartamento sottostante nello spirito di un vero e proprio condominio solidale con relazioni positive e significative. Inoltre il **contesto** in cui viene inserita questa progettazione è **già ricco di opportunità e risorse** delle quali il "condominio solidale" potrà usufruire.

Per poter attuare queste innovative politiche sociali è necessario attivare in prima istanza la **riqualificazione generale dell'immobile** oggi adibito ad agriturismo e sale per associazioni, previo restauro dell'immobile, recupero del fienile e degli spazi antistanti posti al piano primo, adeguamento del complesso da un punto di vista sismico, energetico, edilizio, adeguamento alle norme di prevenzione incendi oltre che igienico sanitario, costruzione di un nuovo corpo scale, ecc.

Da un punto di vista **dell'efficientamento energetico**, si prevede l'inserimento di pannelli fotovoltaici, la ristrutturazione degli infissi, la coibentazione della copertura, l'installazione di illuminazione a led nella parte dell'ex fienile, mentre non sarà possibile realizzare un cappotto esterno poiché l'immobile è vincolato dal D.Lgs. 42/04. Nella zona "fienile" sarà inoltre ricavato un altro piano nel quale saranno realizzate quattro camere matrimoniali con bagno di servizio, una camera singola con bagno in comune con una matrimoniale oltre a spazi comuni: un soggiorno, una cucina, una lavanderia ed un ripostiglio. Questo piano è collegato con scale esistenti all'agriturismo, ma sarà fisicamente separato da una porta la cui apertura sarà gestita dal tutor. Il collegamento verticale principale avverrà, infatti, da un nuovo corpo scale e ascensore realizzato sul retro, lato ovest, che condurrà fino al piano sottotetto nel quale saranno ubicate 2 camere matrimoniali, una delle quali avrà il bagno in comune con una camera singola, ed uno spazio comune conviviale. Il tutto sarà realizzato nel pieno rispetto della L.13/89 e di tutte le normative vigenti in materia di eliminazione di barriere architettoniche ed accessibilità.

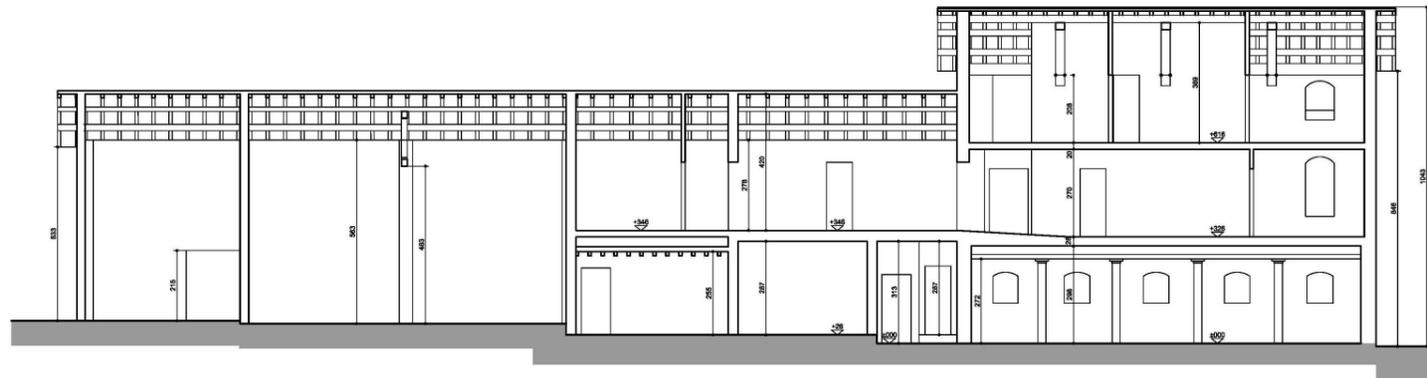
Per realizzare questo progetto di co-housing supportato, l'amministrazione potrebbe intervenire direttamente, individuando cioè le risorse per le opere per un importo complessivo di 800.000,00€ (che al momento **non sono nel bilancio comunale, ma sono accantonate nel bilancio dell'Unione Distretto Ceramico come quota di avanzo di amministrazione derivante dall'estinzione dell'Ipab Stradi i dalla gestione del patrimonio e verranno erogate al Comune a fronte di necessità in**

Le parti evidenziate in rosso rappresentano le nuove destinazioni oggetto di rigenerazione



1- Progetto di rigenerazione urbana del fabbricato comunale sito in Via Cappella 119 – Il “condominio sociale”

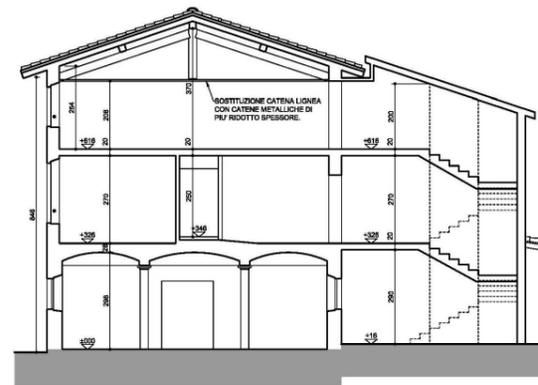
Pianta piano primo (co-housing destinato ad anziani affetti da demenza o persone con disabilità), pianta piano sottotetto (progetti di autonomia abitativa per sole donne), prospetti e sezioni. La configurazione e le destinazioni del piano terra rimangono inalterate rispetto all'attuale. Si rimanda per il dettaglio alla relazione generale e tecnica e alle tavole 03-04-05 del progetto di fattibilità tecnica ed economica allegato.



SEZIONE B-B



SEZIONE A-A



SEZIONE C-C

2- Sezioni in cui viene evidenziata l'area di progetto relativa all'ex fienile

4 – Fronte est dell'ex fienile con agriturismo al piano terra.



5 – Fronte sud-ovest



6 – Fronte nord



3 – Interno dell'ex fienile – si noti lo stato di incuria e la inadeguatezza delle travi di copertura

quanto proprietario degli immobili), oppure attivare un processo di collaborazione con una partnership pubblico-privata tramite l'istituto giuridico della **"Concessione di valorizzazione"** da affidare a soggetti terzi, ma secondo le finalità dettate dall'amministrazione, che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, secondo quanto stabilito dal D.L. 25/09/2001 n°351, come modificato dalla L. di conversione n°410 del 23/11/2001 e in particolare l'art. 3-bis e dall'art. 58 c. 6 del D.L. 25/06/2008 n°112 come modificato dalla L. di conversione n°133 del 06/08/2008. La valorizzazione è intesa tanto quanto **riqualificazione edilizia, strutturale e impiantistica**, sulla base del progetto di fattibilità tecnica ed economica messo a disposizione da parte dell'amministrazione, tanto attraverso la programmazione di attività, oltre a quelle di co-housing, che, fermo restando la connotazione "sociale", potranno rivestire anche un **carattere ricreativo/culturale e prevedere il coinvolgimento delle categorie più fragili della popolazione**. Saranno inoltre messi a disposizione delle attività anche i **terreni limitrofi** ai fabbricati e i **campi vicini** affinché possano divenire **oggetto di valorizzazione essi stessi**, attraverso nuove piantumazioni, l'utilizzo agricolo in collaborazione con gli utenti fragili, la promozione di attività ricreative, ecc.

Entrando nel merito, sulla base del progetto di fattibilità elaborato dall'amministrazione e del piano economico finanziario, la durata della "concessione di valorizzazione" sarà commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa che, comunque, **non potrà eccedere i 15 anni**. L'importo del canone, di cui sarà esentato il concessionario fino al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, come sarà dimostrato dal Piano Economico Finanziario presentato dall'aggiudicatario in sede di gara, sarà pari ad Euro 15.000,00. **Il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario non potrà superare i 10 anni**. Prima della stipula dell'atto di concessione l'aggiudicatario dovrà prestare cauzione definitiva a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione nonché, successivamente all'accertamento della regolare esecuzione dei lavori, una adeguata polizza di assicurazione a garanzia del versamento del canone di concessione, nel rispetto degli obblighi contrattuali e della corretta restituzione dei locali alla scadenza contrattuale nonché dei rischi derivanti dalla propria attività gestionale, del risarcimento di danni eventualmente arrecati nel corso della gestione, nonché contro atti vandalici, eventi atmosferici, incendio e responsabilità civile verso terzi. Il futuro concessionario dovrà esercitare la facoltà d'uso dei locali, per la durata della concessione, in conformità alle nuove destinazioni d'uso stabilite dall'amministrazione e dall'Unione nel rispetto della natura e qualità dei medesimi, assicurando idonee condizioni per la conservazione e fruizione pubblica dei beni concessi in uso. Il concessionario, che dovrà obbligatoriamente presentarsi raggruppamento temporaneo con una impresa qualificata ad eseguire opere pubbliche, in sintesi si dovrà occupare di: redigere il progetto definitivo ed esecutivo presentato in sede di gara con tutte le migliorie da esso stesso proposte, dar corso ai lavori di riqualificazione dell'intero fabbricato con miglioramento/adeguamento sismico dello stesso, efficientamento energetico; gestire l'attività di agriturismo secondo le modalità che ritiene più congrue, ma preferibilmente tramite l'inserimento di persone con disagio economico o sociale, gestire le sale attualmente affittate alle associazioni incentivandone l'uso, gestire il co-housing supportato che si realizzerà al piano primo e al piano sottotetto secondo le finalità stabilite dal Comune o dall'Unione per quanto di competenza, gestire i campi agricoli e tutte le aree verdi effettuando manutenzione ordinaria e straordinaria, organizzando attività in collaborazione con il Comune e le associazioni per promuovere un vivere "verde".

I tempi per la realizzazione dell'intera concessione dovranno essere allineati con quanto stabilito dal Bando per la rigenerazione urbana. L'aggiudicazione avverrà mediante offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di due macro criteri:

- 1) il progetto di gestione degli immobili e delle attività, nel quale verranno descritte le tempistiche e le modalità organizzative della complessiva operazione di valorizzazione con riferimento sia agli interventi da realizzare sia all'attività di gestione da svolgere, indicando tra l'altro le attività di supporto finalizzate a garantire l'elevato livello qualitativo dell'operazione di valorizzazione, complessivamente considerata;
- 2) il Piano di gestione delle attività economiche che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela dell'immobile.

Un bando di concessione di valorizzazione consente di far ricadere il **rischio dell'investimento** sul privato gestore che si dovrà occupare anche della realizzazione dei lavori, a fronte di non dover sostenere alcun canone per l'occupazione dei locali. In base al piano economico finanziario ciò dovrebbe consentire ad una cooperativa del terzo settore (affiancata da una valida impresa edile), di rientrare dall'investimento in 10 anni, tempo di esposizione ragionevole.

Per quanto riguarda gli **obiettivi che l'intera operazione intende conseguire**, questi si possono così riassumere:

1) obiettivi di carattere sociale: realizzare esperienze di co-housing che coniugano la centralità della domiciliarità con la cura e il bisogno di socialità dell'ospite e dei familiari. Realizzare progetti a carattere

temporaneo per favorire percorsi di autonomia abitativa o di mantenimento dell'autonomia residua dove viene agevolata la cooperazione ed il mutuo aiuto fra le persone;

1) **obiettivi di rigenerazione edilizia**: miglioramento/adequamento sismico del fabbricato ed efficientamento energetico, realizzazione di nuovi spazi di cui poter usufruire al posto del mancato utilizzo attuale, senza consumo di suolo vergine, quindi il rispetto sostanziale della nuova L.R. 24/2017;

2) **obiettivi ricreativi e culturali**: utilizzo delle ampie aree boscate presenti e dei campi per incentivare e promuovere nuove attività sia per gli utenti del co-housing, sia per il resto della cittadinanza, grazie alle sinergie che il gestore dovrà attivare sia con l'amministrazione, sia con i soggetti presenti in loco (conduttori del maneggio, degli orti, del centro diurno, ecc.); promozione di attività legate al benessere tramite l'uso dei vicini percorsi ciclopedonali che permettono di raggiungere il centro di Maranello e le località dell'intero territorio;

3) **obiettivi ambientali**: riqualificazione delle aree boscate mediante interventi di nuove piantumazioni in collaborazione con l'amministrazione (esempio: un albero per ogni nuovo nato), mantenimento e conduzione dei fondi agricoli, compresa la regimanzione delle acque, degli scoli, ecc.

INDICATORI che consentiranno di monitorare il raggiungimento degli obiettivi sono di due tipologie:

Indicatori "tecnici":

- Effettiva realizzazione del miglioramento/adequamento sismico dell'edificio;
- Efficientamento energetico;
- Collaudo delle opere;
- numero camere in co-housing da realizzare: 8;
- verifica periodica della manutenzione delle aree verdi;
- verifica dell'effettiva piantumazione di nuove alberature secondo quanto offerto in sede di gara.

Indicatori "sociali":

- numero attività da realizzare in collaborazione con gli utenti del co-housing: minimo 5 all'anno;
- numero di associazioni coinvolte: almeno 3
- numero di familiari coinvolti e responsabilizzati: minimo 6
- numero di persone accolte in un anno: 7

3 – INTERVENTI ED AZIONI

Come anticipato nei paragrafi precedenti le azioni riguardano il recupero di un immobile di proprietà comunale, sito in via Cappella 119 a Gorzano di Maranello, ai fini **dell'attivazione di forme di co-housing**. Il recupero dell'immobile riguarda interventi di miglioramento o adeguamento sismico, efficientamento energetico, la creazione di n°8 camere matrimoniali con servizi annessi e di n°2 camere singole, divise sui due piani del fabbricato, e la presenza di spazi comuni.

L'amministrazione **non ritiene ci siano alternative possibili** rispetto alla scelta dell'immobile nel quale promuovere il co-housing, in quanto la particolare posizione del fabbricato, posto in un contesto che presenta un così radicato valore sociale sostanziato da una serie di attività già in essere (centro diurno, orti per anziani, maneggio, alloggi sociali, ecc.) risulta essere l'opzione migliore rispetto ad altri immobili comunali che hanno caratteristiche e destinazioni non idonee.

Intervenire su questo fabbricato di via Cappella significa **restituire alla comunità un edificio sicuro ed efficiente**, rispettoso delle normative vigenti, oltre che ampliare gli spazi destinati ad attività sociali senza consumare nuovo suolo vergine. La vastità dei terreni attorno al complesso consente inoltre lo svolgimento di una serie di attività di **promozione del territorio** e ricreative rivolte non solo ai frequentatori del polo di Via cappella, ma anche all'intera cittadinanza. Trattandosi di un unico fabbricato, unico aggregato strutturale, è necessario intervenire in maniera unitaria, nel rispetto delle normative vigenti in materia urbanistica ed edilizia e non è pensabile tecnicamente di intervenire per stralci. Come risulta dal progetto di fattibilità tecnico economica l'importo complessivo dell'intervento è di € 800.000,00 di cui € 600.000,00 per lavori. Risorse **che al momento non sono previste** in bilancio. Come anticipato nel paragrafo precedente, lo strumento della concessione di valorizzazione permetterà l'attivazione di una **collaborazione pubblico-privata**. E' evidente che è uno strumento che pone tutti i rischi in capo al privato e la preoccupazione che possa andare deserto, considerate le condizioni del mercato ancora in ripresa, sussiste. L'amministrazione al momento non ha a disposizione a bilancio le risorse per farsi parte attiva almeno nella realizzazione di quota parte dei lavori, **ma sono allocate nel bilancio dell'Unione** a seguito del trasferimento delle funzioni sociali; ovviamente avere la possibilità di disporre di risorse provenienti dal bando rigenerazione urbana, **facendo ricadere sul privato il solo 30% dell'investimento** aumenterebbe esponenzialmente il buon esito del bando di gara. Si può dunque concludere che per procedere con tale intervento di rigenerazione urbana i contributi regionali risulterebbero essenziali per poter condurre l'intera operazione. Il bando di concessione di valorizzazione, nel quale verrà posto a base di gara il progetto

di fattibilità tecnico ed economica relativo alla rigenerazione urbana degli immobili di via Cappella, prevederà che i concorrenti presentino **offerte migliorative rispetto al progetto**, quindi in relazione ai materiali, alle parti tecnologiche da efficientare, alle finiture ed agli arredi lasciando tuttavia ai concorrenti la possibilità di introdurre piccole modifiche che non alterino in alcun modo la natura del progetto sia edilizio che sociale

Valutando gli aspetti esclusivamente "sociali"..portare a termine questa complessa operazione consentirebbe di dare risposta ai **bisogni di domiciliarità** di persone anziane/disabili che, nel protrarsi del tempo della malattia, diventano sempre più difficili da soddisfare e, contemporaneamente anche di **valorizzare la figura del caregiver familiare**, che, in questo progetto ha un ruolo fondamentale, pur essendo sgravato da compiti di cura pesanti,

Si darebbe inoltre risposta alle **necessità abitative di donne** che, in un momento di particolare fragilità, necessitano di un luogo accogliente per un periodo di tempo per dar loro modo di "riprogettare" la propria vita, in un contesto sicuro e allo stesso tempo ricco di opportunità e risorse di rete che possono facilitare la costruzione di un nuovo inizio.

Non ultimo questo tipo di intervento consente di lavorare per la costruzione di una **rete solidale tra associazioni, singoli cittadini, famiglie e realtà** anche produttive, generando quindi attenzione alle problematiche descritte e un coinvolgimento diretto che genera benessere e crescita personale, ma anche di tutta la comunità. La modalità di realizzazione del progetto può quindi generare quel capitale sociale che si produce nelle reti attraverso azioni centrate su **fiducia, cooperazione e condivisione di norme e valori**, realizzando quindi beni collettivi.

AZIONI DI SUPPORTO ALLA STRATEGIA.

I progetti di co-housing dovranno prevedere un forte coordinamento con diversi servizi dell'Unione e dell' Ausl di Modena e con l'Associazione Servizi per il Volontariato di Modena, Forum Terzo Settore e con numerose associazioni di volontariato locali.

Per questo motivo verranno organizzate diverse iniziative per coinvolgere i soggetti interessati e per co-progettare e promuovere sul territorio distrettuale i progetti di co-housing.

Sono previsti:

- incontri di co.progettazione con operatori familiari, cittadini e associazioni;
- un seminario rivolto a tutta la cittadinanza sui temi di co.housing ed esperienze innovative di welfare per l'inclusione così come sul tema della rigenerazione urbana;
- comunicati stampa periodici su quotidiani e sul giornalino del Comune per mantenere alta l'attenzione sul progetto e coinvolgere sempre più persone, con eventuali interviste a cittadini, testimoni significativi, caregiver;
- due momenti di aggregazione/festa per lanciare la fase di co-progettazione e per concluderla;

I costi complessivi sono stimati circa in **20.000 euro** per l'organizzazione degli eventi, escluso il costo del personale servizi sociali dell'Unione che sarà impegnato nel progetto

4- FATTIBILITA' E GOVERNANCE

Come detto nei precedenti paragrafi, la rigenerazione del fabbricato di cui al civico 119 di via Cappella costituisce un'**operazione complessa**, che vede l'attivazione di una collaborazione tra pubblico e privato tramite l'istituto della "**Concessione di Valorizzazione**", il quale prevede che l'amministrazione metta a disposizione immobili di proprietà comunale ed il privato (che dovrà presentarsi in raggruppamento temporaneo tra una impresa del terzo settore e una impresa edili dotata di qualificazione SOA per il soddisfacimento dei requisiti di cui al Dlgs 50/2016 in merito alla esecuzione delle lavorazioni), sulla base del progetto di fattibilità tecnico economica redatto dall'amministrazione, si dovrà occupare della progettazione definitiva-esecutiva con eventuali migliorie, della esecuzione dei lavori e della gestione degli immobili secondo le finalità stabilite dall'ente e dall'Unione per la parte di propria competenza. Da un punto di vista finanziario il bando dell'amministrazione mette a disposizione un'ipotesi di piano economico finanziario sulla base del quale si sono sviluppate le possibilità di rientro dell'investimento in un tempo massimo di **10 anni**, rispetto ad un contratto di concessione di **15 anni complessivi**. Il P.E.F. ipotizza che non sia previsto nessun canone iniziale fino a che non venga raggiunto l'equilibrio, e, solo successivamente, venga versato un canone di 15.000,00€, commisurato alla quota che viene pagata dall'attuale gestore. Il contributo regionale comporterebbe, in base all'entità del contributo stesso, una revisione del P.E.F. in termini di rientro dell'investimento e ammortamento dei costi. Certamente l'assegnazione del contributo rappresenta un elemento incentivante per il buon esito del bando, in quanto una riduzione dell'investimento privato avrebbe riflessi positivi in quanto aumenterebbe la platea dei possibili concorrenti e permetterebbe lo sviluppo di progetti esecutivi sulla

base di miglorie tecniche e gestionali molto migliori. Tale concessione deve ovviamente tenere conto anche della proposta di **contratto di rigenerazione urbana** (accordo di programma ex art. 59 L.R. 24/2017) che andrà concertato tra Regione, Comune di Maranello, Unione Distretto Ceramico (in quanto titolare delle funzioni sociali) e soggetto privato aggiudicatario della concessione e dovrà essere presentato, insieme al progetto definitivo dell'intervento entro il 31/03/2019. Come stabilito dal bando, la **Giunta Regionale, il Comune di Maranello e l'Unione Distretto Ceramico**, provvederanno poi alla sua approvazione e sottoscrizione entro il 31/05/2019. Elemento di **criticità** in relazione alle tempistiche riguarda l'ottenimento dei pareri sul progetto definitivo da parte degli enti preposti: sono infatti coinvolti la Soprintendenza, i Vigili del Fuoco, l'Ausl per gli aspetti igienico sanitari, l'Arpa ed Hera per l'aumento degli scarichi in fognatura. Sicuramente una condivisione del progetto con gli enti, anche tramite convocazione di una conferenza dei servizi specifica ai sensi della L. 241/90, permetterà il rispetto dei tempi stabiliti. Successivamente al contratto di rigenerazione, verrà sottoscritto il contratto di "Concessione di valorizzazione" ed entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto dovrà essere presentato il progetto esecutivo per l'approvazione in Giunta del Comune e dell'Unione. Entro i successivi 30 giorni dovranno essere iniziati i lavori che avranno una durata di 12 mesi. Contemporaneamente il concessionario, in collaborazione con i servizi sociali del Distretto Ceramico, dovrà dare attuazione alla proposta gestionale presentata in sede di offerta riguardante il solo piano primo richiedendo tutte le necessarie autorizzazioni. In sintesi dunque le **tempistiche** si ipotizzano come segue:

- assegnazione contributo;
- autorizzazione del Consiglio Comunale alla costruzione del nuovo corpo scale: nel primo Consiglio disponibile (eventualmente convocazione di consiglio straordinario);
- riapprovazione progetto di fattibilità tecnico economica e del P.E.F. entro 15 giorni dall'assegnazione in relazione al contributo assegnato;
- entro 15 giorni naturali e consecutivi pubblicazione bando per la "Concessione di valorizzazione" con offerta economicamente più vantaggiosa degli immobili di via Cappella;
- tempi di pubblicazione del bando: 30 giorni n.c.;
- tempi per la valutazione delle offerte: 10 giorni da parte di commissione esperta;
- aggiudicazione definitiva entro 15 giorni dalla conclusione della gara;
- concertazione del contratto di rigenerazione urbana e presentazione del progetto definito entro il 31/03/2019;
- approvazione e sottoscrizione del Contratto entro il 31/05/2019;
- sottoscrizione concessione di valorizzazione entro 31/05/2019;
- approvazione del progetto esecutivo entro 30 giorni dalla sottoscrizione della concessione (indicativamente luglio 2019)
- inizio lavori entro 30 giorni dalla approvazione del progetto esecutivo (agosto 2019);
- esecuzione dei lavori in 12 mesi dalla data di inizio (agosto 2020);
- inaugurazione attività settembre 2020.

Da un **punto di vista meramente economico**, qualora venisse assegnato il contributo, la differenza tra il contributo regionale e le risorse necessarie per arrivare a coprire l'ammontare del quadro economico ricadrebbe sul privato aggiudicatario del bando. In sintesi: 70% contributo regionale, 30% privato soggetto attuatore. Il Comune mette a disposizione gli immobili da rigenerare, percependo, una volta raggiunto l'equilibrio economico finanziario, un canone di 15.000€ annui.

Per quanto riguarda i **soggetti coinvolti nel processo**, vi sono i servizi sociali dell'Unione Distretto Ceramico, a cui è stata conferita la funzione sociale, con i quali si è lavorato in sinergia per arrivare ad evidenziare i reali bisogni di cohousing non solo del territorio comunale, ma dell'intero Distretto Ceramico. Al tavolo di lavoro aperto sul tema strategia urbana e cohousing hanno partecipato la Dirigente Responsabile delle Politiche Abitative dell'Unione Distretto Ceramico, Dott.ssa Cristina Plessi, il Dott. L. Ferraguti, la Dirigente dell'Area Tecnica, Arch. Elisa Tommasini, l'Arch. A. Ontani della Società Maranello Patrimonio srl (partecipata del Comune che cura per esso le opere pubbliche), che ha elaborato il progetto insieme all'Arch. Neri dell'Ufficio Patrimonio che ha curato gli aspetti patrimoniali. Per quanto riguarda il **coinvolgimento della cittadinanza**, verranno organizzati convegni e giornate di formazione per illustrare la strategia urbana messa in atto dal Comune in condivisione con l'Unione Distretto Ceramico e le potenzialità che essa rappresenta in relazione alle situazioni di fragilità sociale già presenti sul territorio. Verranno realizzate **attività ricreative** che coinvolgeranno sia la gli utenti del cohousing, ma anche quelli delle realtà sociali presenti: gli anziani degli orti, i gestori del maneggio, le associazioni locali che già si adoperano in attività di volontariato con utenti dei servizi sociali o altri tipi di utenti. I costi di queste azioni rientrano nei 20.000€ menzionati precedentemente.