

Documento programmatico contenente la

STRATEGIA DI INNOVAZIONE SOCIALE DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

del

COMUNE DI TITO



elaborato con il supporto di CRESME Consulting e SCS Consulting





Sommario

PREMESSA	3
1 DIAGNOSI TERRITORIALE	6
1.1 Inquadramento generale.....	6
1.2 Analisi occupazionale	13
1.3 Analisi nuclei famigliari.....	18
1.4 Il patrimonio immobiliare pubblico per il contrasto al disagio abitativo	22
1.5 Le potenzialità del patrimonio edilizio privato.....	25
1.6 L'offerta di servizi connessi a fragilità ed esclusione sociale.....	35
2 STRATEGIA	40
2.1 Obiettivi	43
2.2 Target dei potenziali destinatari dei servizi.....	45
2.3 Risultati attesi e indicatori.....	49
2.4 Modalità di coinvolgimento partenariale.....	50
2.5 Quadro finanziario.....	52
2.6 Governance	55
3 PIANO ATTUATIVO	58
Allegati:	
ALLEGATO 1 – RAPPORTO BENCHMARK	62
ALLEGATO 2 – DOCUMENTO STRATEGICO PRELIMINARE	86
ALLEGATO 3 – SCHEDA APPROFONDIMENTO STU	114
ALLEGATO 4 – OPZIONI ESEMPLIFICATIVE MODELLO DI GOVERNANCE	127
ALLEGATO 5 - PIANO DI AZIONE LOCALE	133



Premessa

Il presente **Documento Programmatico** descrive la **Strategia di Innovazione Sociale di contrasto al disagio abitativo** che il **Comune di Tito** intende realizzare in uno scenario temporale di medio-lungo termine¹.

Nelle analisi di base e nella conseguente individuazione di obiettivi strategici ed azioni attuative si è inteso operare per l'integrazione tra soluzioni infrastrutturali e soluzioni per l'inclusione sociale in considerazione del fatto che, solo grazie ad un approccio integrato e strategico, è possibile dare risposte concrete ai fabbisogni attuali e futuri e mettere in atto una lungimirante ed innovativa STRATEGIA di **contrasto al disagio abitativo**.

In questa prospettiva è stato affrontato il trend di **spopolamento** che ha coinvolto Tito come tanti altri comuni, ma anche le nuove prospettive di sviluppo che interessano l'area in oggetto.

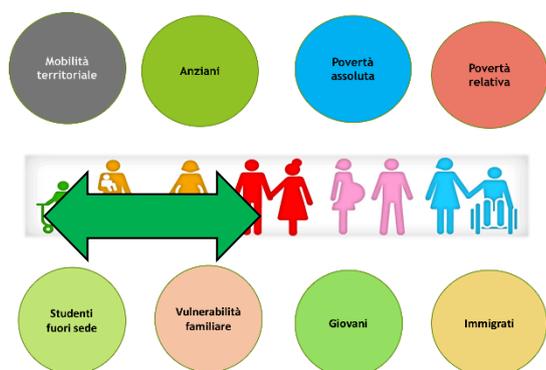
Si è inteso adottare una metodologia di **coinvolgimento** attivo degli stakeholder e delle comunità locali, per generare opportunità di sviluppo locale attraverso un nuovo modello di **assistenza e di inclusione**.

In sostanza, si è affrontata la questione del Disagio Abitativo con un approccio "poliedrico", non circoscritto alla sola "emergenza casa", capace di integrare gli aspetti immobiliari con quelli sociali ed immateriali dei servizi, un approccio smart e green, basato su:

- **consumo di suolo zero**
- recupero, ristrutturazione e riconversione degli **immobili esistenti**
- **sostenibilità** energetica e **innovazione** tecnologica (incremento della domotica, AAL, AI)
- mix di finanziamenti **pubblici e privati**.

Un approccio **inclusivo**, "intelligente" e **sostenibile**, in linea con le indicazioni dell'**Unione Europea** e con gli obiettivi di sviluppo sostenibile dettati dalla **Agenda 2030** e basato su un più convinto **Partenariato Pubblico-Privato**.

¹ Realizzato con il contributo del PO FSE Basilicata 2014-2020 - Asse 2 - Rafforzare ed innovare l'inclusione attiva nella società, O.S. 9.7, Azione 9.7.1.



In questa logica si è inteso avviare un percorso di sperimentazione e consolidamento di un sistema a supporto dell'abitare sociale che sia in grado di coniugare progetti immobiliari, con iniziative di supporto, di accompagnamento, di facilitazione della convivenza, in modo da **trasformare il problema abitativo in opportunità**.

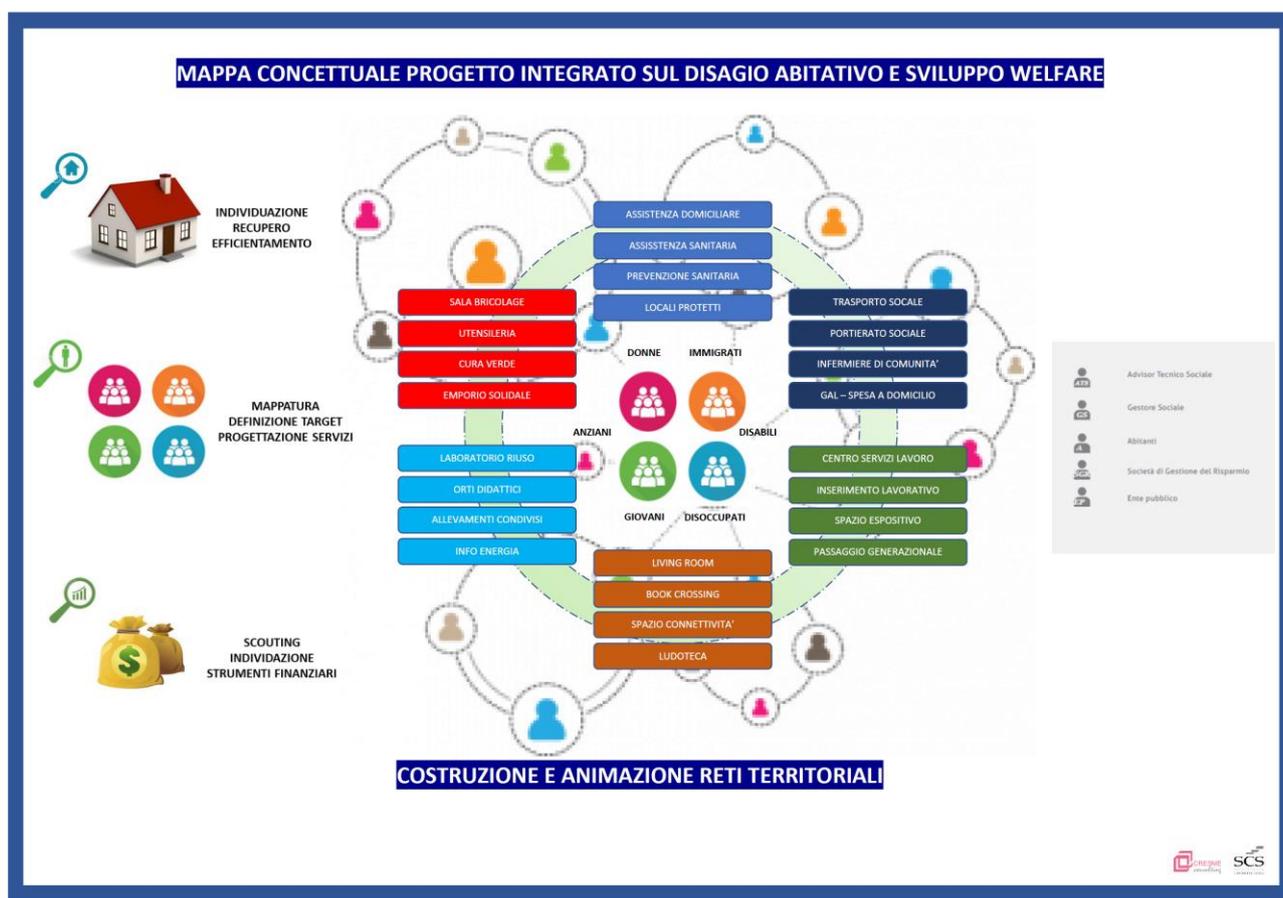
L'emergenza e la precarietà abitativa unitamente ai fenomeni di fragilità sociale sono stati disarticolati nei diversi bisogni che li generano: incapienza reddituale, disoccupazione cronica, impoverimento a seguito di separazioni e/o divorzi, precarietà lavorativa, nuclei familiari multiproblematici, anziani in condizioni di salute precaria, etc.

La strategia di contrasto al disagio abitativo, più avanti meglio descritta, che il Comune di Tito adotta con l'approvazione del presente documento, intende quindi fornire una risposta integrata ai seguenti elementi:

- facilitare l'incontro tra domanda e offerta in correlazione ai diversi fattori che definiscono il **bisogno abitativo come un bisogno complesso** (non solo "bisogno di un tetto"), all'interno quindi di ampie problematiche di reinserimento sociale e di articolati percorsi di costruzione di autonomia;
- valorizzare l'**offerta locale di servizi connessi alle abitazioni**, anche attraverso la promozione dell'interazione e della coesione con la comunità locale, l'innovazione e la capacità di auto-organizzazione e di risposta del terzo settore;
- identificazione di strumenti di facilitazione dell'incontro tra domanda e offerta di **risorse finanziarie, pubbliche e private**:
 - sia a sostegno della messa a disposizione di immobili per un'offerta locale qualificata di soluzioni abitative
 - sia a sostegno dell'organizzazione di un'offerta locale qualificata di servizi assistenziali e di supporto alla gestione abitativa.



Lo schema seguente illustra il complessivo approccio metodologico che sottende l'elaborazione del presente documento.



Preliminarmente all'attività di diagnosi territoriale ed alla elaborazione di strategia, governance ed azioni, è stata effettuata una attività di analisi finalizzata ad individuare buone pratiche e modelli innovativi di co-progettazione, co-gestione e finanziamento, a livello europeo e nazionale.

Gli esiti di tali attività di analisi preliminare sono riportati in **Allegato 1**.



1 Diagnosi territoriale

Per la definizione della Strategia di Innovazione Sociale di contrasto al disagio abitativo del Comune di Tito sono state svolte le seguenti attività di diagnosi territoriale:

- analisi demografica e sulle condizioni del mercato del lavoro;
- analisi sul patrimonio immobiliare pubblico e privato;
- analisi sull'offerta di servizi presenti, bisogni, aspettative.

Le predette analisi sono state eseguite sia attraverso la raccolta e l'elaborazione statistica di dati disponibili nell'amministrazione comunale e da altre fonti esterne, che attraverso il confronto con il partenariato locale. Nel seguito sono riportati gli esiti delle predette attività di diagnosi territoriale.

1.1 Inquadramento generale

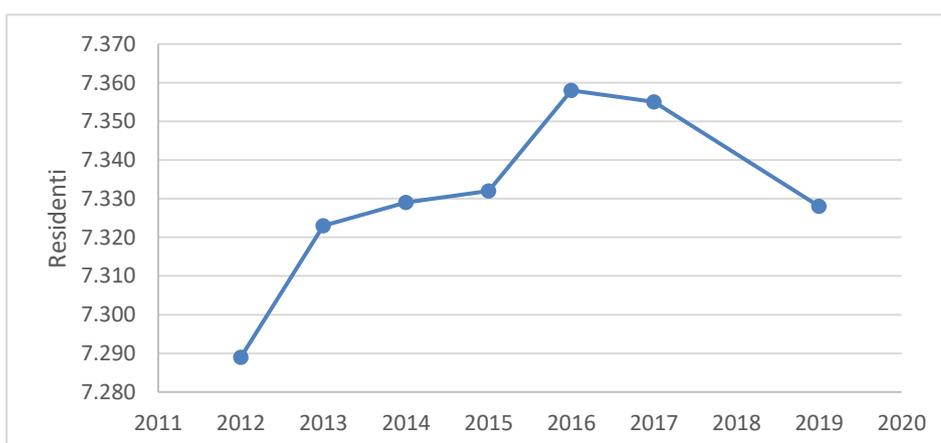
Dall'analisi puntuale dei dati e delle informazioni raccolte, ed in particolare dall'osservazione dell'andamento demografico, si può capire come si comporta la **popolazione del comune di Tito** dal punto di vista delle variazioni numeriche. A tal proposito appare evidente che la dinamica demografica in gran parte è condizionata in positivo dalla contiguità territoriale con il capoluogo di Regione.

A differenza di altri Comuni della Provincia di Potenza, infatti, la popolazione risultava in continua



crescita da anni come evidenziato dal grafico riportato nella figura sottostante, fino alla fine del 2016, per poi iniziare un percorso inverso che ad oggi non sembra arrestarsi.

Evoluzione della popolazione residente nel comune di Tito dal 2012 al 2019

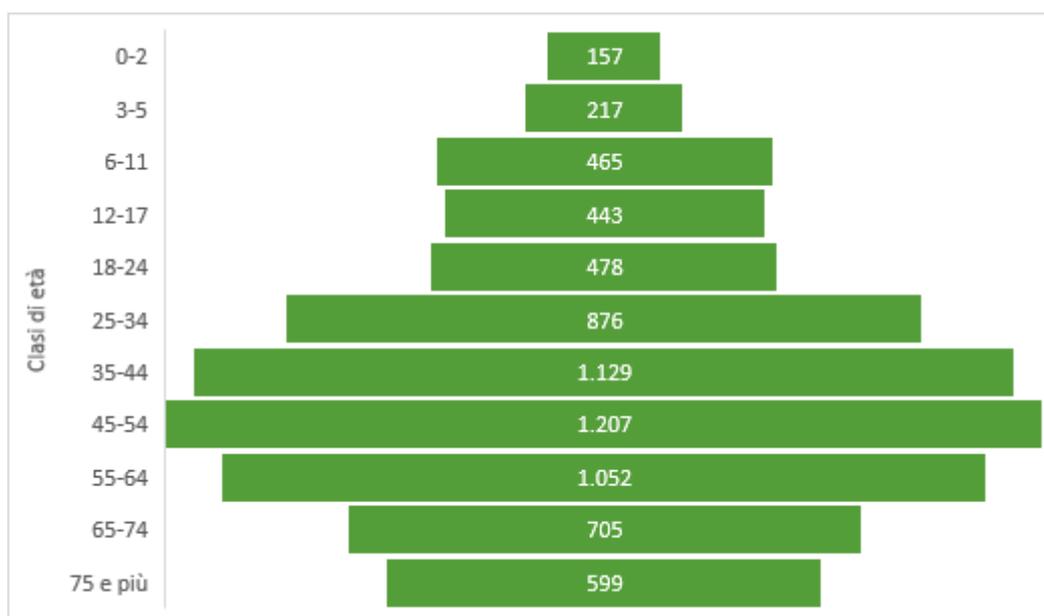


Fonte: Elaborazione su dati Urbistat su dati Istat (2017)



Per quanto riguarda la distribuzione della popolazione per fasce d'età appare elevata l'incidenza dei **residenti che superano i 65 anni di età**, ma il dato è bilanciato da un altrettanto **alto numero di giovani**, e di conseguenza, si rileva un sostanziale equilibrio che tende a **contrastare l'invecchiamento della popolazione** molto più marcato nel resto della provincia di Potenza.

Struttura della popolazione residente suddivisa in classi di età

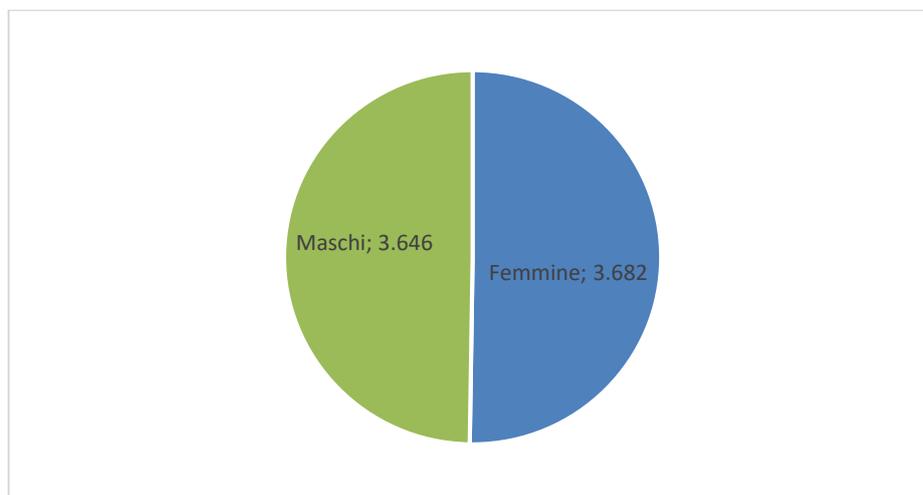


Fonte: Anagrafe (2019)



La figura mostrata di seguito descrive un sostanziale equilibrio tra i generi: su **7.328 abitanti**, infatti, **3.646** sono di **sexso femminile** e **3682** di **sexso maschile**.

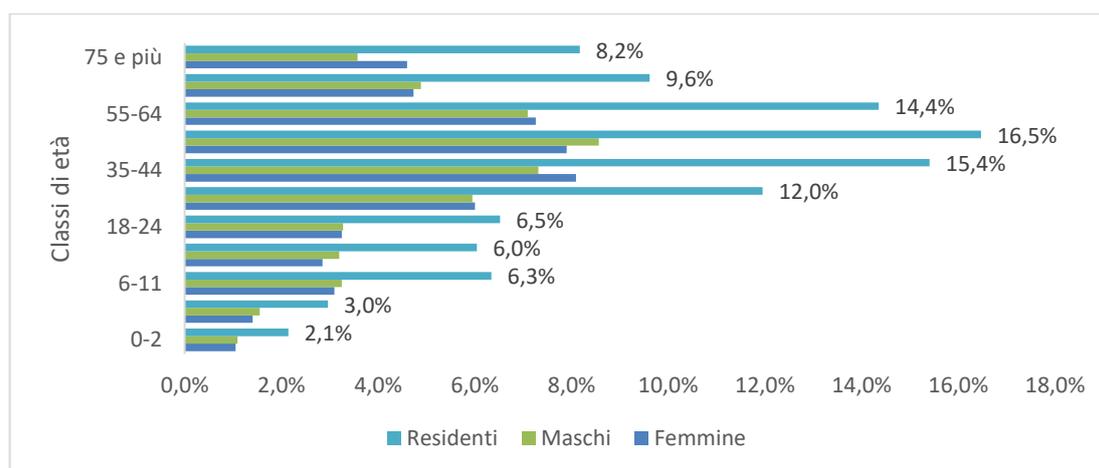
Struttura della popolazione residente suddivisa per sesso (Anno 2019)



Fonte: Anagrafe (2019)

Il grafico in basso in particolare rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Tito distribuita per classi di età e sesso al 2019. Il grafico mostra quindi la sostanziale equa distribuzione del genere dei residenti all'interno delle diverse fasce d'età.

Struttura della popolazione residente suddivisa per classi di età per sesso e relativa incidenza (Anno 2019)

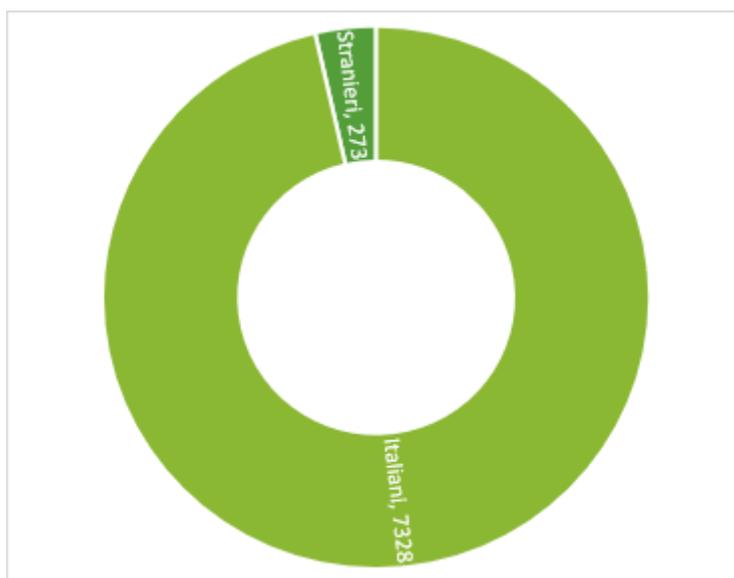


Fonte: Anagrafe (2019)



Sul totale dei residenti, al 1° gennaio 2018 sono stato rilevati **273 cittadini** stranieri², una percentuale che rapportata al totale degli abitanti è del **3,71%**. È opportuno evidenziare che di questi la maggioranza è in età lavorativa.

Struttura della popolazione residente suddivisa per classi di età per sesso e relativa incidenza (Anno 2019)



Fonte: Elaborazione su dati Urbistat su dati Istat (2018) e Anagrafe (2019)

Dai dati si desume che le percentuali di cittadini stranieri all'interno del comune di Tito, hanno un impatto, seppur ridotto, sull'andamento demografico e sul contesto lavorativo dello stesso comune.

Nel complesso emerge una sostanziale conformità rispetto ai valori relativi all'incidenza media di tali cittadini nelle regioni del Meridione e, contestualmente, risulta evidente che la percentuale di cittadini stranieri è sensibilmente inferiore a quella rilevata nel Centro e nel Nord Italia.

Allo stesso modo si può affermare che all'interno del contesto territoriale di riferimento, con un'incidenza del **3,71%**, il comune di Tito presenta una percentuale di stranieri sostanzialmente in linea con le medie della Provincia di Potenza (**2,97%**) e della regione Basilicata (**3,64%**).

² Ai fini di una corretta valutazione, vengono considerati come stranieri coloro che non godono della cittadinanza italiana ma che hanno comunque dimora abituale nel Paese.



Dalla rielaborazione che segue dei dati ISTAT è possibile osservare gli indicatori che incidono maggiormente sul bilancio demografico del comune di Tito.

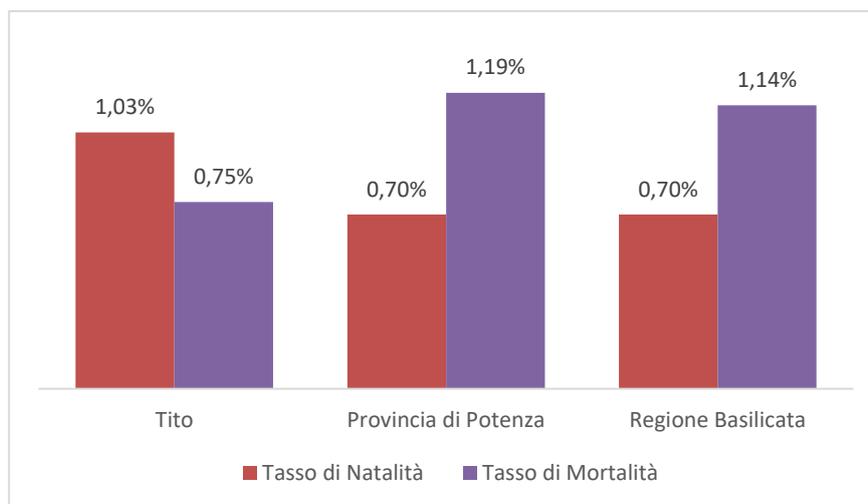
In particolar modo sono stati presi in considerazione quattro principali indicatori, ovvero i tassi di **natalità**, **mortalità**, **crescita della popolazione totale** ed infine il tasso di **crescita dei cittadini stranieri**.



Il primo esprime il rapporto percentuale tra i nati nel 2016 e la media dei cittadini residenti nel territorio, il secondo invece viene utilizzato per verificare il grado di flessione della popolazione, misurando quindi la frequenza delle morti nell'anno di riferimento.

Dal grafico che segue si può osservare come all'interno del comune di Tito, a differenza di quanto accade nei territori di riferimento, si verifica una situazione in cui il tasso di mortalità è inferiore a quello di natalità, il che spiega la crescita demografica avvenuta fino alla fine del 2017

Tassi di natalità e Mortalità del comune di Tito



Fonte: Elaborazione su dati Urbistat su dati Istat (2016)

Tuttavia, il progressivo declino della popolazione è causato dalla valenza negativa del **tasso di crescita della popolazione** (tabella seguente), che rappresenta invece la misura dell'aumento (o della diminuzione) del numero di abitanti dei territori in esame ed è calcolato sottraendo il tasso di natalità a quello di mortalità e aggiungendo poi il tasso migratorio che per l'appunto esprime la differenza tra



coloro che sono stati iscritti nelle anagrafi dei comuni e coloro che invece sono stati cancellati da questi ultimi.

Caratterizzazione demografica del comune di Tito e contesto regionale di riferimento

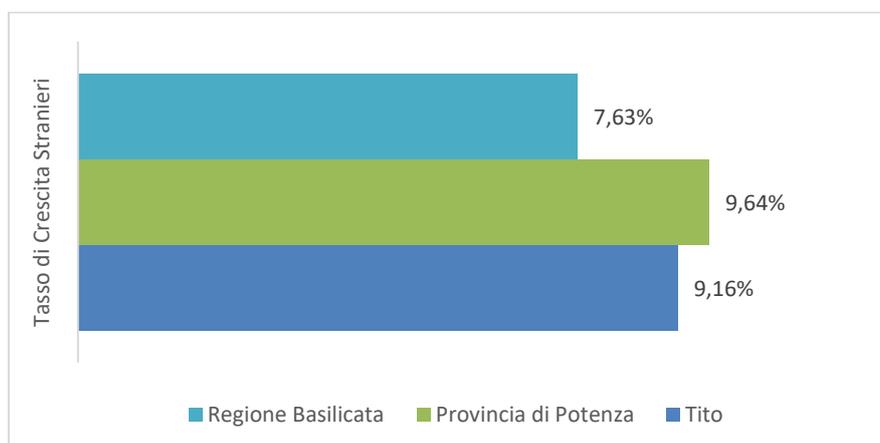
ENTE	TASSO DI CRESCITA	TASSO MIGRATORIO
TITO	-0,04%	-0,33%
PROVINCIA DI POTENZA	-0,66%	-0,17%
REGIONE BASILICATA	-0,57%	-0,13%

Fonte: Elaborazione su dati Urbistat su dati Istat (2017)

Dall'analisi comparata dei dati a livello regionale e provinciale emerge con chiarezza che la **tendenza negativa** dei **tassi di crescita** non sia una prerogativa del solo **comune di Tito** e rappresenti invece una conferma del fenomeno involutivo della popolazione tanto provinciale quanto regionale.

In controtendenza invece si pone il tasso di crescita dei cittadini stranieri, che invece si attesta su livelli superiori a quelli della media della Regione.

Tasso di crescita cittadini stranieri



Fonte: Elaborazione su dati Urbistat su dati Istat (2017)

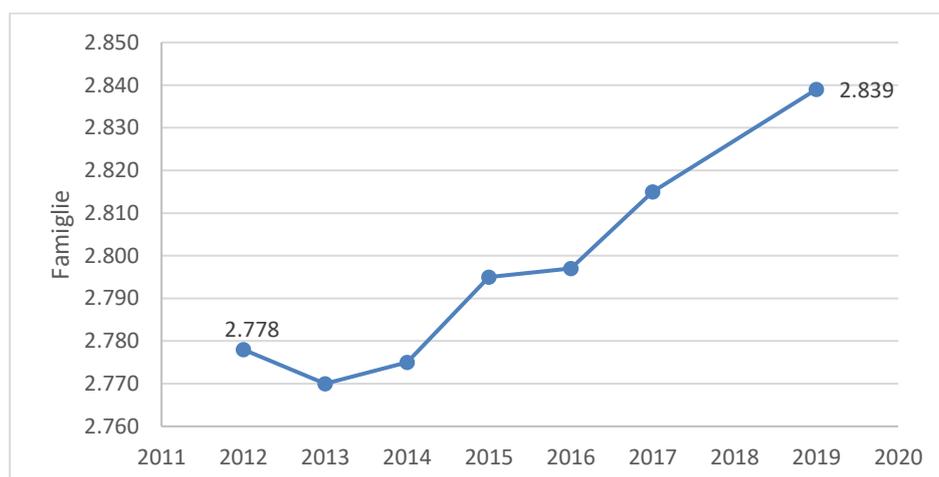


Un ulteriore dato interessante al fine dell'individuazione di alcuni servizi sociali da implementare può essere quello fornito dai dati relativi al **numero di famiglie** che risiedono all'interno dei territori del comune di Tito.



Appare evidente come il **trend** sia in continua espansione, come meglio rappresentato dal grafico che segue e che evidenzia la significativa crescita del numero delle famiglie nel periodo in esame.

Trend del totale delle famiglie all'interno del territorio del comune di Tito



Fonte: Elaborazioni Urbistat su dati ISTAT (31/12/2017) ed Anagrafe (2019)

Inoltre, per una più attenta “fotografia” del contesto economico-territoriale sono stati presi in considerazione alcuni **indici di struttura della popolazione** come l'**indice di vecchiaia** che rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione è pari a **102**.

In sostanza, questo dato suggerisce che nel comune di Tito, alla data della rilevazione, erano presenti 102 anziani ogni 100 giovani, indice che rapportato a quello espresso della media della **provincia di Potenza (187,2)** ha una valenza positiva. In parallelo, in base all'analisi dell'**Indice di dipendenza strutturale**, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni) è stato rilevato che a **Tito, nel 2017, erano presenti 46,5 individui a carico, ogni 100 lavoratori**.

Infine, è stato considerato l'**indice di ricambio della popolazione attiva** che, rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Nel Comune di Tito in questo periodo, **l'indice di ricambio è 115,7**, e questo conferma, come anticipato in precedenza, che la popolazione in età lavorativa è abbastanza anziana, seppur in maniera più mite rispetto al contesto provinciale e regionale.



1.2 Analisi occupazionale

Per meglio definire una azione programmatica che porti a agire in modo efficace sui servizi alla persona nel Comune di Tito, è risultato fondamentale andare a leggere e capire le dinamiche della disoccupazione all'interno del Comune stesso.

Dal punto di vista complessivo i dati sulla disoccupazione nel Comune di Tito evidenziano come oltre 1500 persone residenti nel Comune risultino in condizione di disoccupazione.

Caratterizzazione dei livelli occupazionali del comune di Tito

STATO OCCUPAZIONALE	RESIDENTI	INCIDENZA % SUL TOTALE
DISOCCUPATO	1.128	68,95%
INOCCUPATO	508	31,05%
TOTALE	1.636	100,00%

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Analizzando i dati sulla disoccupazione si vede come dei quasi 5000 residenti in età attiva nel Comune di Tito il 33% sono disoccupati/inoccupati iscritti al centro per l'impiego e quindi in cerca di occupazione

Caratterizzazione dei livelli occupazionali e dettaglio della popolazione in età lavorativa (18-66 anni)

STATO OCCUPAZIONALE	RESIDENTI
DISOCCUPATO	1.128
INOCCUPATO	508
RESIDENTI IN ETÀ LAVORATIVA	4.888

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Distribuzione occupazionale dei residenti in età lavorativa (18-66 anni)



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)



Distribuzione dei livelli occupazionali dei residenti in età lavorativa (18-66 anni) per fasce d'età.

FASCE D'ETÀ	DISOCCUPATO	INOCCUPATO	TOTALE
18-29	161	153	314
30-39	283	101	384
40-49	284	95	379
50-66	400	159	559
TOTALE	1.128	508	1.636

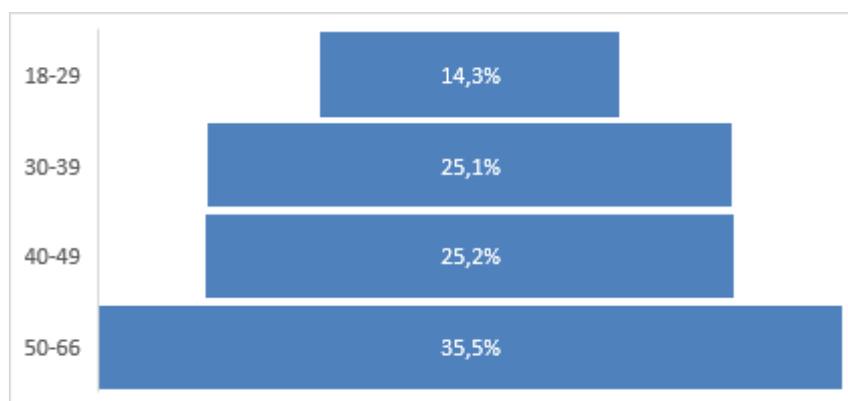
Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Ulteriore analisi è stata fatta prendendo in considerazione il bacino dei disoccupati segmentandoli per fasce di età.

Il dato fa emergere come oltre il 35% della popolazione residente e disoccupata sia di età superiore ai 50 anni. Se a questi si aggiungono anche le persone over 40 la percentuale complessiva arriva a superare il 60%.

Il dato fa emergere come, in fase di definizione del target su cui sviluppare azioni/servizi di supporto in chiave strategica, questa fascia sia quella su cui probabilmente dedicare più sforzi.

Incidenza percentuale dei residenti disoccupati in età lavorativa (18-66 anni) distribuiti per fasce d'età.



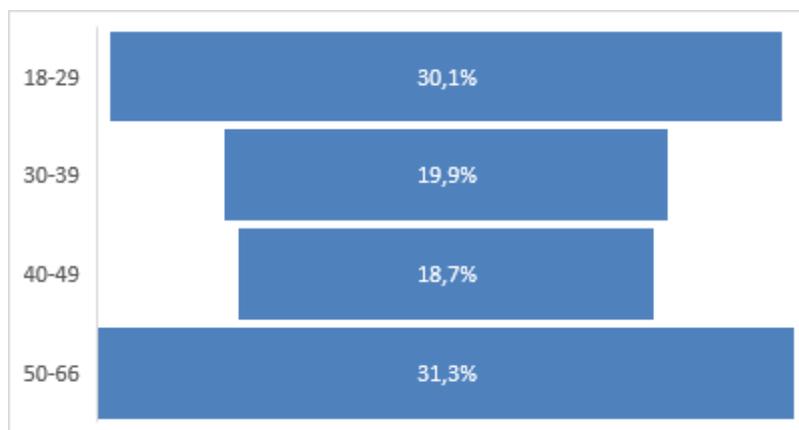
Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Ulteriore dato altamente interessante, è quello relativo agli inoccupati e cioè a persone che non hanno mai avuto un contratto di lavoro. In questa platea di persone risulta molto “preoccupante” la fascia di persone con età superiore ai 50 anni.

Degli inoccupati residenti nel Comune infatti pari a 508 persone, oltre il 31% hanno un'età superiore ai 50 anni. Mentre infatti il dato della disoccupazione/inoccupazione giovanile seppur preoccupante risulta contenuto (19%) sono oltre il 34% le persone residenti over 50 che non hanno mai avuto un rapporto di lavoro.



Incidenza percentuale dei residenti inoccupati in età lavorativa (18-66 anni) distribuiti per fasce d'età.



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Analizzando i dati in chiave di genere emerge come ci sia una notevole incidenza delle donne rispetto agli uomini sul totale della popolazione residente e disoccupata/inoccupata.

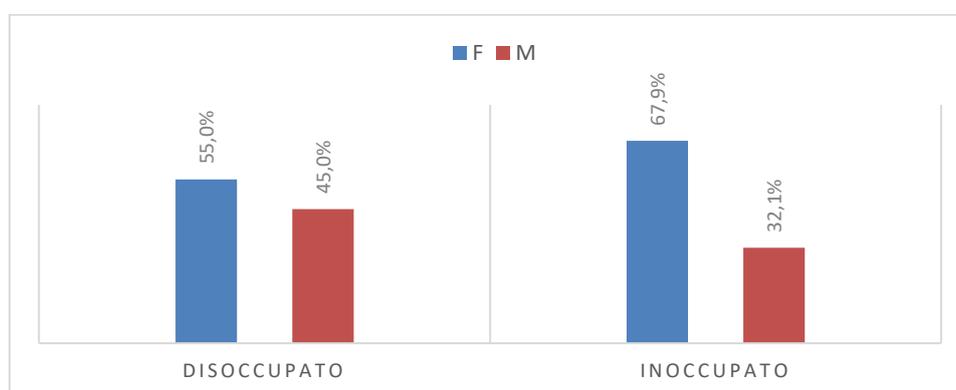
Distribuzione dei livelli occupazionali dei residenti per genere

STATO OCCUPAZIONALE	F	M	TOTALE
DISOCCUPATO	620	508	1.128
INOCCUPATO	345	163	508
TOTALE	965	671	1.636

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Se si guarda infatti il dato della disoccupazione per genere si vede come in media questo sia formato al 59% da donne. Il dato sale al 68% se si guardano solo gli inoccupati.

Incidenza percentuale dei livelli occupazionali dei residenti per genere



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)



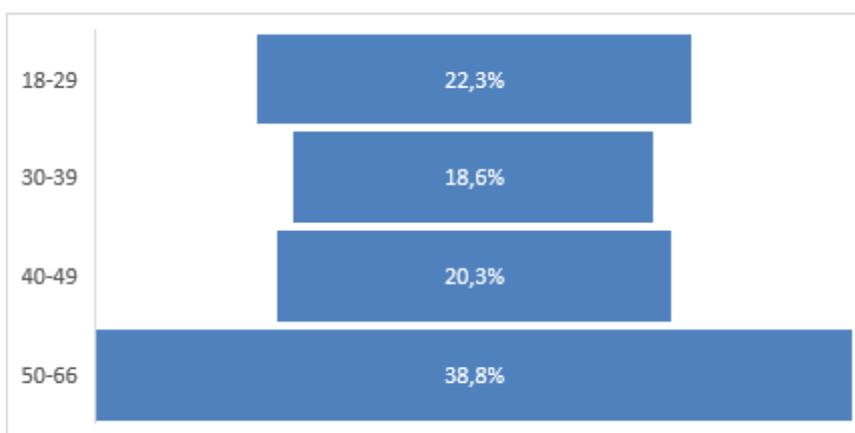
Focus sulla distribuzione delle donne inoccupate in età lavorativa (18-66 anni) per fasce d'età.

FASCE D'ETÀ	DONNE INOCCUPATE
18-29	77
30-39	64
40-49	70
50-66	134
TOTALE	345

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

L'analisi di dettaglio sulle donne inoccupate per fasce di età fa emergere come il 40% di queste è over 50, aumentando così la consapevolezza che questo possa essere un target di riferimento sul quale agire.

Incidenza percentuale delle donne inoccupate in età lavorativa (18-66 anni) distribuite per fasce d'età.



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

L'analisi sulla cittadinanza porta ad avere una vista chiara di come la disoccupazione nel comune di Tito sia una problematica prevalentemente legata a persone con cittadinanza italiana.

Distribuzione dei livelli occupazionali dei residenti per cittadinanza

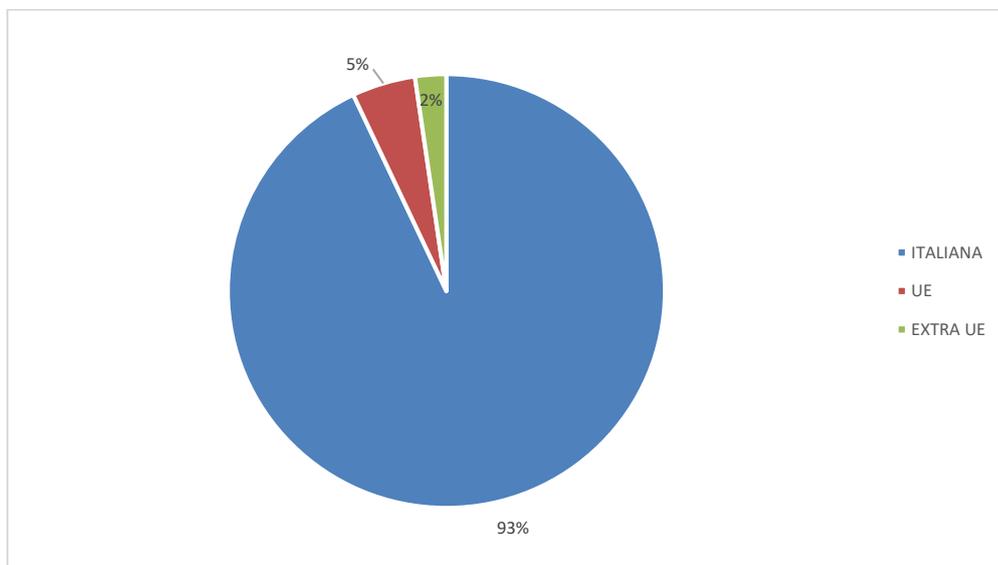
STATO OCCUPAZIONALE	ITALIANA	UE	EXTRA UE	TOTALE
DISOCCUPATO	1.049	53	26	1.128
INOCCUPATO	463	13	32	508
TOTALE	1.512	66	58	1.636

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Solo il 5% infatti è costituito da persone con cittadinanza UE e un ulteriore 2% è rappresentato da persone extra comunitarie.



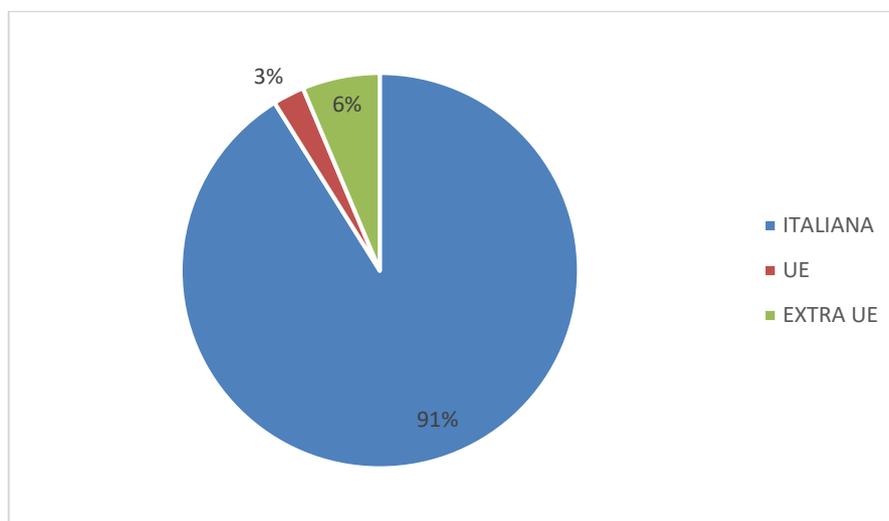
Incidenza dei livelli occupazionali dei residenti disoccupati per cittadinanza



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Il dato non cambia se si analizzano le persone inoccupate.

Incidenza dei livelli occupazionali dei residenti inoccupati per cittadinanza



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)



1.3 Analisi nuclei famigliari

Facendo un incrocio tra i dati dei residenti e quelli dei disoccupati si è cercato infine di fare una analisi sulla disoccupazione all'interno dei nuclei famigliari.

Dettaglio del numero di nuclei familiari e dei residenti del comune di Tito

NUMERO DI NUCLEI	RESIDENTI
2.839	7.328

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Distribuzione del numero di nuclei familiari e dei residenti del comune di Tito per numerosità del nucleo

COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	NUMERO DI NUCLEI	RESIDENTI
1	711	711
2	722	1444
3	636	1908
4	618	2472
5	124	620
6	25	150
7	1	7
8	2	16
TOTALE	2.839	7.328

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

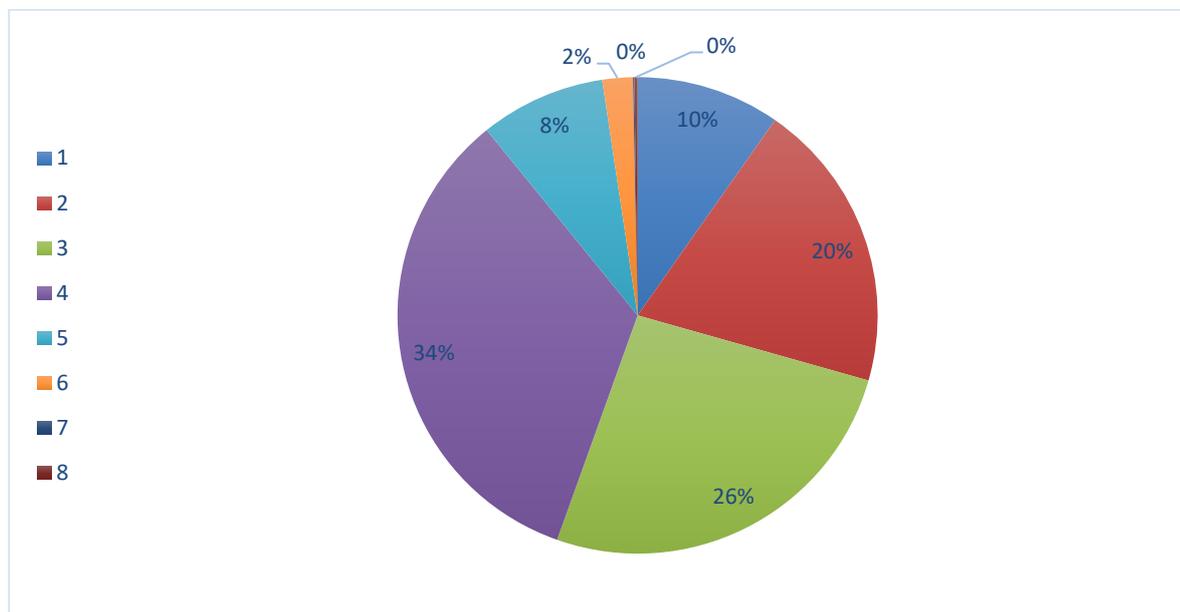
L'analisi ha fatto emergere come ci siano oltre 2800 nuclei famigliari residenti nel Comune e che questi siano prevalentemente equidistribuiti tra nuclei mono persona fino a nuclei formati da 4 persone.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Distribuzione percentuale del numero di residenti del comune di Tito all'interno dei nuclei stessi



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

L'analisi ha poi portato a valutare l'incidenza della popolazione disoccupata all'interno dei suddetti nuclei.

Dettaglio del numero di nuclei familiari, dei residenti e dei residenti senza lavoro

COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	RESIDENTI	NUMERO DI NUCLEI	RESIDENTI SENZA LAVORO
N. COMP. 1	711	711	98
N. COMP. 2	1444	722	238
N. COMP. 3	1908	636	394
N. COMP. 4	2472	618	459
N. COMP. 5	620	124	114
N. COMP. 6	150	25	21
N. COMP. 7	7	1	1
N. COMP. 8	16	2	0
TOTALE	7.328	2839	1.325

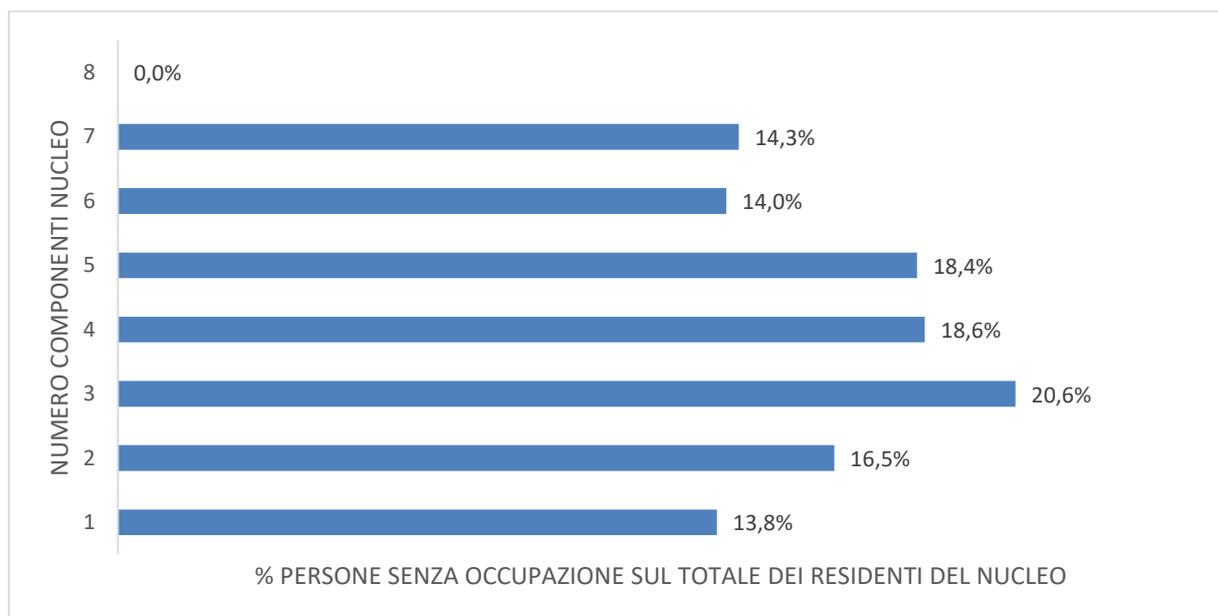
Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)



Da questa analisi è emerso come il 13% della popolazione che vive da sola risulta disoccupata.

Ulteriore dato importante è che tale percentuale cresce al crescere del numero di persone che compongono il nucleo fino ad arrivare a oltre il 20% per nuclei formati da 3 persone.

Percentuale di persone senza occupazione sul totale dei residenti all'interno dei nuclei familiari



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Arrivati a questo punto si è cercato di leggere più in dettaglio i dati della disoccupazione legata alla composizione del nucleo familiare.

Questo ha fatto emergere come, seppur nella maggioranza dei casi i nuclei familiari risultano formati da un solo componente disoccupato, non sono trascurabili situazioni dove questo dato risulta più alto.

Ci sono infatti 25 famiglie formate da 2 persone dove entrambe risultano disoccupate, oppure 21 famiglie composte da 3 o 4 persone dove 3 sono i componenti disoccupati.

Dei circa 2800 nuclei quasi il 9% (223) ha almeno 2 persone disoccupate.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Dettaglio del numero di nuclei con all'interno dei componenti aventi uno stato di inoccupato/disoccupato

COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	NUCLEI	N. FAMIGLIE CON 1 DISOCCUPATO/ INOCCUPATO	N. FAMIGLIE CON 2 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 3 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 4 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 5 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI
N. COMP. 1	711	98				
N. COMP. 2	722	188	25			
N. COMP. 3	636	244	69	4		
N. COMP. 4	618	258	71	17	2	
N. COMP. 5	124	47	25		3	1
N. COMP. 6	25	6	4	1	1	
N. COMP. 7	1	1				
N. COMP. 8	2					
TOTALE	2.839	842	194	22	6	1

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Incidenza sul totale dei nuclei familiari con all'interno dei componenti aventi uno stato di inoccupato/disoccupato

COMPONENTI NUCLEO FAMILIARE	NUCLEI	N. FAMIGLIE CON 1 DISOCCUPATO/ INOCCUPATO	N. FAMIGLIE CON 2 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 3 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 4 DISOCCUPATI/ INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 5 DISOCCUPATI / INOCCUPATI
N. COMP. 1	711	13,8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
N. COMP. 2	722	26,0%	3,5%	0,0%	0,0%	0,0%
N. COMP. 3	636	38,4%	10,8%	0,6%	0,0%	0,0%
N. COMP. 4	618	41,7%	11,5%	2,8%	0,3%	0,0%
N. COMP. 5	124	37,9%	20,2%	0,0%	2,4%	0,8%
N. COMP. 6	25	24,0%	16,0%	4,0%	4,0%	0,0%
N. COMP. 7	1	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
N. COMP. 8	2	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
TOTALE	2.839	79,1%	18,2%	2,1%	0,6%	0,1%

Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

Nell'andare a definire la strategia, le azioni e il target su cui costruire interventi, servizi e attività, una lettura approfondita di come si possa in prima istanza intervenire su questi nuclei risulta fondamentale.



1.4 Il patrimonio immobiliare pubblico per il contrasto al disagio abitativo

Il patrimonio di **Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP) attualmente presente nel territorio del comune di Tito è elencato nella seguente tabella riepilogativa.

LOCALIZZAZIONE	ATER POTENZA				
	N. PALAZZINE	n° ALLOGGI	IN LOCAZIONE	RISCATTO	SFITTI
Tito Centro	10	120	112	6	2
TITO Centro Storico	2	12		12	
Tito Scalo					
TOT	12	132	112	18	2

LOCALIZZAZIONE	COMUNE TITO				
	N. PALAZZINE	n° ALLOGGI	IN LOCAZIONE	RISCATTO	SFITTI
Tito Centro	2	21	2	19	
TITO Centro Storico					
Tito Rione Mancusi	2	53	2	51	
TOT	4	74	4	70	

Degli originari 206 alloggi ERP (132 ATER e 74 Comune di Tito), attualmente, all'esito del riscatto di alcuni alloggi da parte degli assegnatari, sono 116 quelli complessivamente disponibili all'assegnazione (112 ATER e 4 Comune di Tito). Risultano 2 alloggi ATER in corso di ristrutturazione per una successiva assegnazione.

L'ultima graduatoria E.R.P. è del 2014:

- 36 sono le domande presentate,
- 17 sono le famiglie ammesse in graduatoria.

Ad oggi, delle 17 famiglie inserite in graduatoria:

- 2 hanno ottenuto l'assegnazione dell'alloggio nel corso degli ultimi 5 anni
- 2 hanno perso i requisiti o rinunciato
- 13 sono ancora in attesa di assegnazione



Nella tabella di pagina seguente è riepilogato il **patrimonio immobiliare comunale**.

Tra questi, i soli **beni destinabili a riutilizzo e/o riconversione per finalità disagio abitativo** sono:

- *l'ex palestra* al momento inutilizzata e in condizioni di abbandono, oggetto dell'intervento più avanti descritto;
- *l'ex municipio* attualmente destinato a caserma CC ma in procinto di tornare nelle disponibilità del comune.

Il Comune, salvo i due predetti beni, non dispone di altri immobili da riutilizzare per azioni di riqualificazione e contrasto al disagio abitativo.

Questo ha portato ad ipotizzare azioni di utilizzo/riqualificazione di immobili privati, che sono stati a tal fine oggetto dell'analisi descritta al paragrafo successivo.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Denominazione	Destinazione d'uso	Volume (m ³)	Superficie totale (m ²)	Superficie riscaldata (m ²)	Tipologie costruttive	Anno di costruzione	In uso	Interventi di manutenzione
Cecilia centro per la creatività	Teatro e centro culturale	11770	2400	1970	<input type="checkbox"/> Muratura	anni 90	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
								X Ristrutturazione
Municipio	Uffici	2200	740	540	X Muratura	anni 50	X SI	X Ordinaria
					<input type="checkbox"/> Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Ex municipio	- Caserma CC Forestali	2100	700	700	X Muratura	anni 50	X SI	X Ordinaria
					<input type="checkbox"/> Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Baby parking	Ludoteca	540	200	200	<input type="checkbox"/> Muratura	2010	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Biblioteca "L. Ostuni"	Biblioteca	1600	540	450	X Muratura	anni 60	X SI	X Ordinaria
					<input type="checkbox"/> Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	X Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Auditorium "Don Domenico Scavone" - Polo Sanitario	Sala convegni Polo Sanitario Guardia medica	1700	580	450	<input type="checkbox"/> Muratura	anni 70	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	X Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Via San Vito	Scuola dell'infanzia e secondaria di primo grado	7200	2600	2300	<input type="checkbox"/> Muratura	anni 70	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	X Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Via Umberto I	Scuola primaria	5000	1600	1600	X Muratura	anni 60	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	X Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Tito Scalo	Scuola dell'infanzia e primaria	2100	650	600	X Muratura	anni 60	X SI	X Ordinaria
					<input type="checkbox"/> Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	X Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Impianto sportivo "A. Mancinelli"	Struttura polifunzionale	11300	1200 (di cui 1100 in struttura pressostatica)	1200	<input type="checkbox"/> Muratura	1995 e 2010	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
					X Pallone pressostatico			<input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Rifugio "Casermetta"	Rifugio montano	600	220	200	<input type="checkbox"/> Muratura	1992	X SI	X Ordinaria
					X Cemento armato		<input type="checkbox"/> no	<input type="checkbox"/> Straordinaria
								<input type="checkbox"/> Ristrutturazione



1.5 Le potenzialità del patrimonio edilizio privato

Come anticipato, è stata sviluppata una analisi preliminare del patrimonio immobiliare privato presente nel territorio del Comune di Tito per verificare eventuali dimensioni di sottoutilizzazione in riferimento a ipotesi di riconversione in nuovi spazi e alloggi da destinare a soddisfare nuovi bisogni e domande abitative.

Tale analisi è stata avviata dai seguenti **dati comunali**:

Dato	Descrizione	N° record
Anagrafe	Estrazione da anagrafe dei residenti nel Comune di Tito: un record per ogni soggetto, con nascita, indirizzo residenza e identificativo famiglia	7.328
IMU – Non residenti	Estrazione da banca dati gestione IMU: soggetti intestatari non residenti nel comune. Presente un record per ogni soggetto, con immobile identificato da indirizzo e dati catastali (la categoria catastale è stata utilizzata per classificare la destinazione d'uso).	1.451
TARI – Non residenti	Estrazione da banca dati gestione TARI dei soggetti intestatari non residenti nel comune. Presente un record per ogni soggetto, con immobile identificato da indirizzo e destinazione d'uso.	204

Dai predetti dati sono stati, secondo i seguenti criteri di raggruppamento, estrapolati gli **indirizzi degli immobili**:

Dato	Criterio di raggruppamento	N° indirizzi
Anagrafe	Estrazione indirizzi uguali: un indirizzo per ogni famiglia e sommatoria residenti allo stesso indirizzo	2.839
IMU – Non residenti	nessuno	1.451
TARI – Non residenti	nessuno	204

I tre elenchi sono stati integrati in un **unico data base**.

È stato quindi realizzato il seguente processo di lavorazione, finalizzato alla **attribuzione di una coordinata geografica ad ognuno degli indirizzi di cui sopra**:

1. Elaborazione di un algoritmo di ricerca dell'indirizzo (comune, via/piazza/ecc., num. Civico), in google map, in grado di restituire la coordinata geografica dello stesso (nei casi in cui l'indirizzo completo è presente e conosciuto).
2. Per tutti gli indirizzi, applicazione del predetto algoritmo di ricerca ed estrapolazione coordinate geografiche.
3. Inserimento coordinate geografiche di cui sopra in database.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

4. Per tutti gli indirizzi non presenti o sconosciuti in google map, ricerca puntuale web da altre fonti (pagine bianche, pagine gialle, google my business, ecc.) dell'indirizzo più prossimo ed estrapolazione della coordinata geografica.
5. Inserimento coordinate geografiche di cui sopra in database.

Nella seguente tabella è riportato l'esito della predetta lavorazione:

Fonte	N° indirzi con georeferenziazione estratta massivamente da google map	N° indirzi con georeferenziazione ricercata manualmente	N° indirzi senza georefer.	TOTALI
Anagrafe	2350	489	0	2839
IMU – Non residenti	1164	287	0	1451
TARI – Non residenti	169	35	0	204
TOTALI	3683	811	0	4494

Il database così completato è stato caricato in applicativo GIS.

È stata identificata la **localizzazione** di ogni indirizzo come riportato nella seguente tabella, dove vengono anche riepilogate le quantità di indirizzi per localizzazione e destinazione d'uso.

La destinazione d'uso è stata così articolata:

- Prime case, ovvero gli indirizzi provenienti dal file Anagrafe;
- Seconde case, indirizzi presenti in IMU – Non residenti e TARI – Non residenti, con destinazione d'uso residenziale;
- Uso diverso, indirizzi presenti in IMU – Non residenti e TARI – Non residenti, con destinazione d'uso non residenziale;
- Senza Dest. Uso, indirizzi presenti in IMU – Non residenti e TARI – Non residenti, con destinazione d'uso non valorizzata.

Tabella riepilogativa quantità di indirizzi, per localizzazione e destinazione d'uso

Localizzazione	Prime case		Seconde case	Uso diverso	Senza Dest. Uso	TOT
	n°	n° residenti	n°	n°	n°	
Tito Centro	1.989	5.114	528	288	11	2.816
Tito Scalo	495	1.282	108	295	104	1.002
Tito Altro	355	932	154	138	29	676
tot	2.839	7.328	790	721	144	4.494



Gli indirizzi corrispondenti a **destinazioni d'uso residenziali** sono nel seguito ulteriormente riepilogati:

localizzazione	Prima case	Seconde case	TOT
	n°	n°	
Tito Centro	1.989	528	2.517
	79%	21%	100%
Tito Scalo	495	108	603
	82%	18%	100%
Tito Altro	355	154	509
	70%	30%	100%
tot	2.839	790	3.629

In GIS sono stati anche integrati (ai predetti indirizzi georeferenziati) i seguenti due layer:

- Open street map
- Mappe catastali Agenzia Entrate

Nelle pagine seguenti sono riportate rappresentazioni grafiche GIS di quanto fin qui esposto.

In sintesi, per i fini specifici di analisi, si può considerare che:

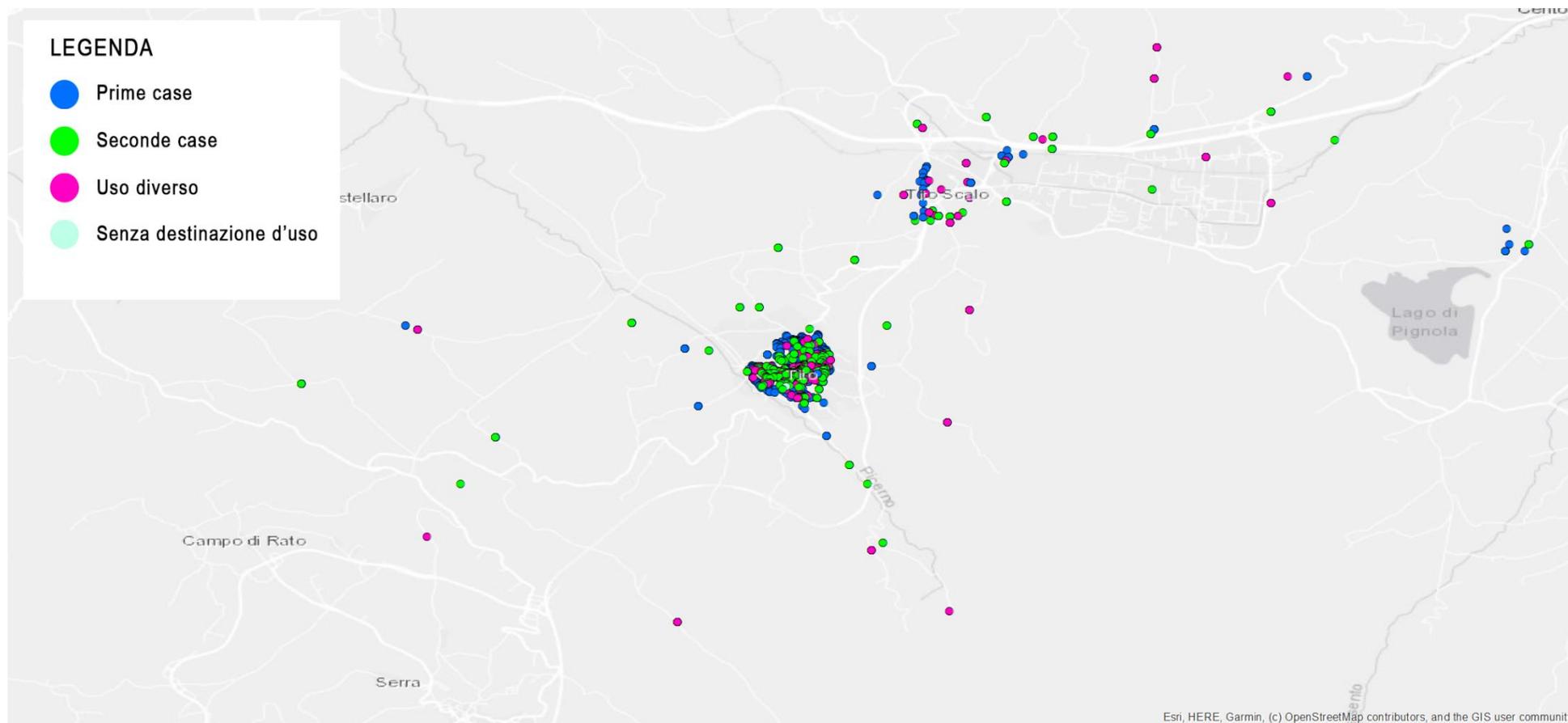
- gli immobili privati adibiti a prima casa sono da considerare utilizzati;
- tra le seconde case, ci sono importanti quote (si stima oltre il 50%) che potrebbero essere di fatto inutilizzate e quindi riutilizzate per i fini di contrasto al disagio abitativo;
- in Tito Centro, le seconde case risultano n° 528.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Vista 1:50.000

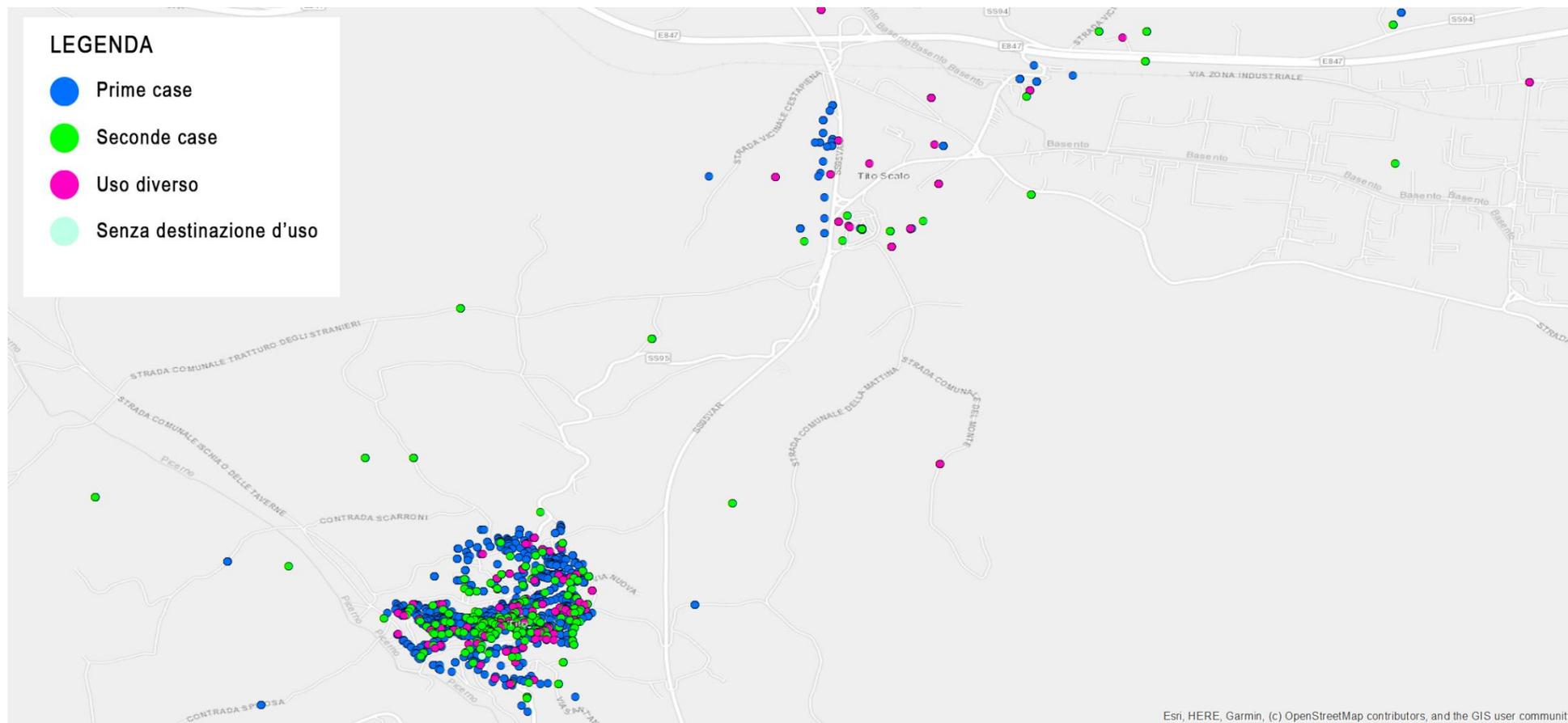




Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Vista 1:20.000



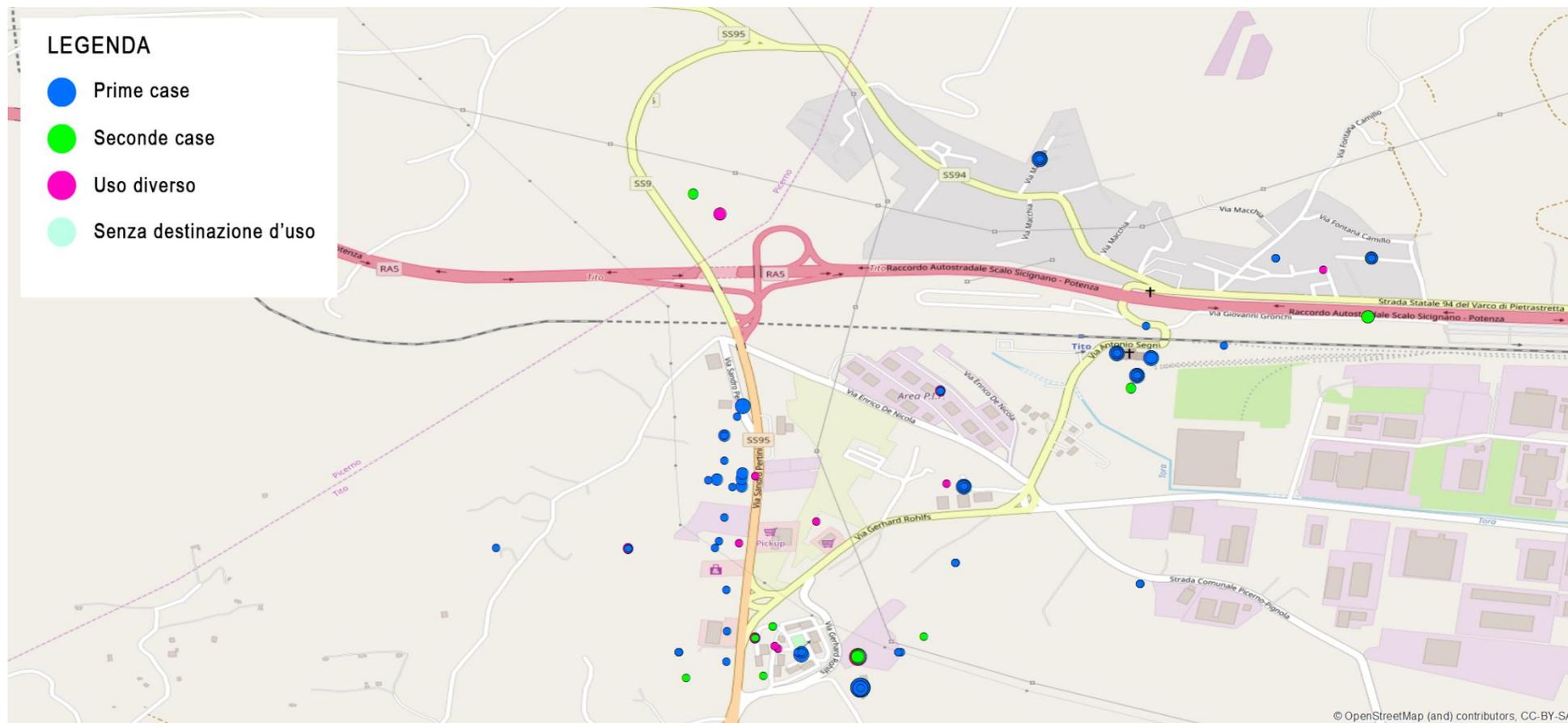
Esri, HERE, Garmin, (c) OpenStreetMap contributors, and the GIS user community



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Tito Scalo 1:10.000

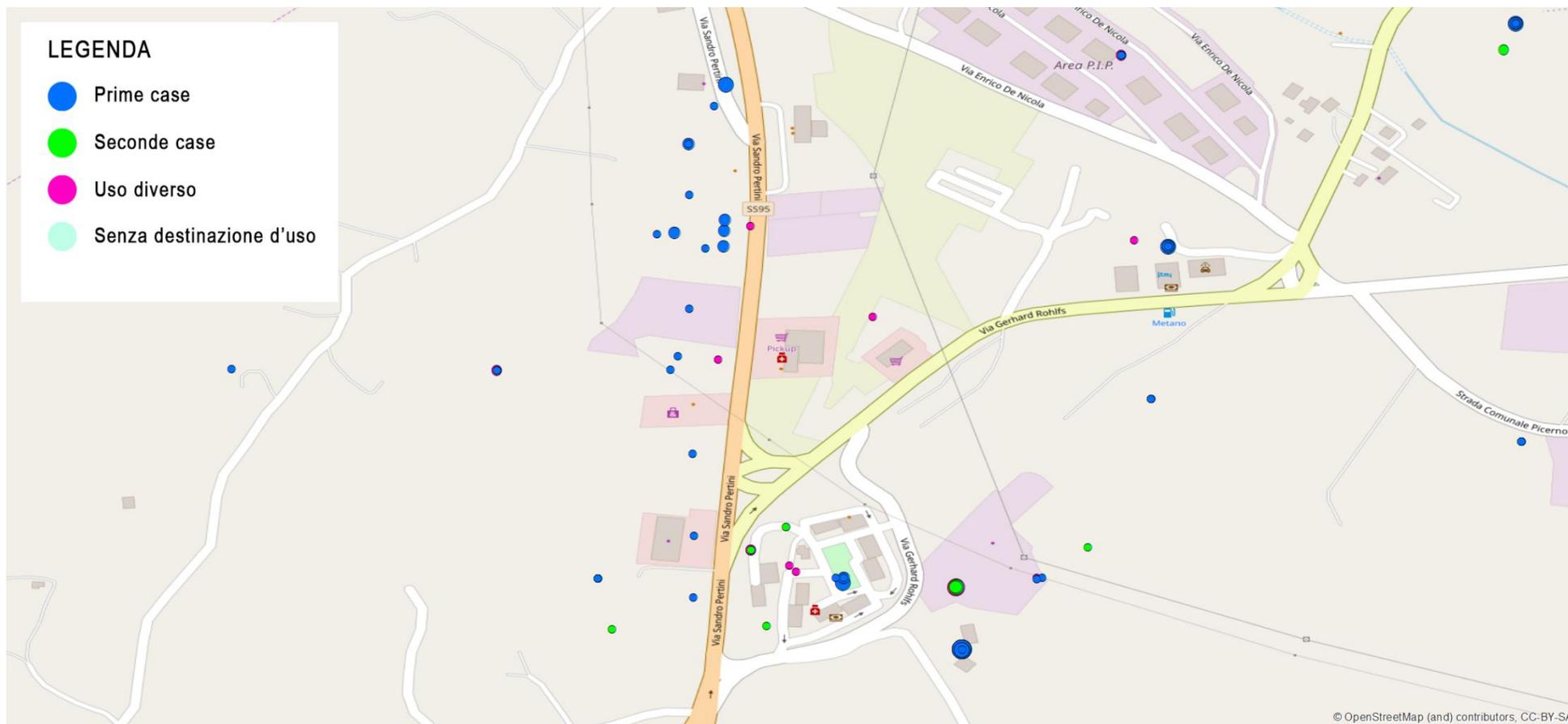




Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Tito Scalo 1:5.000

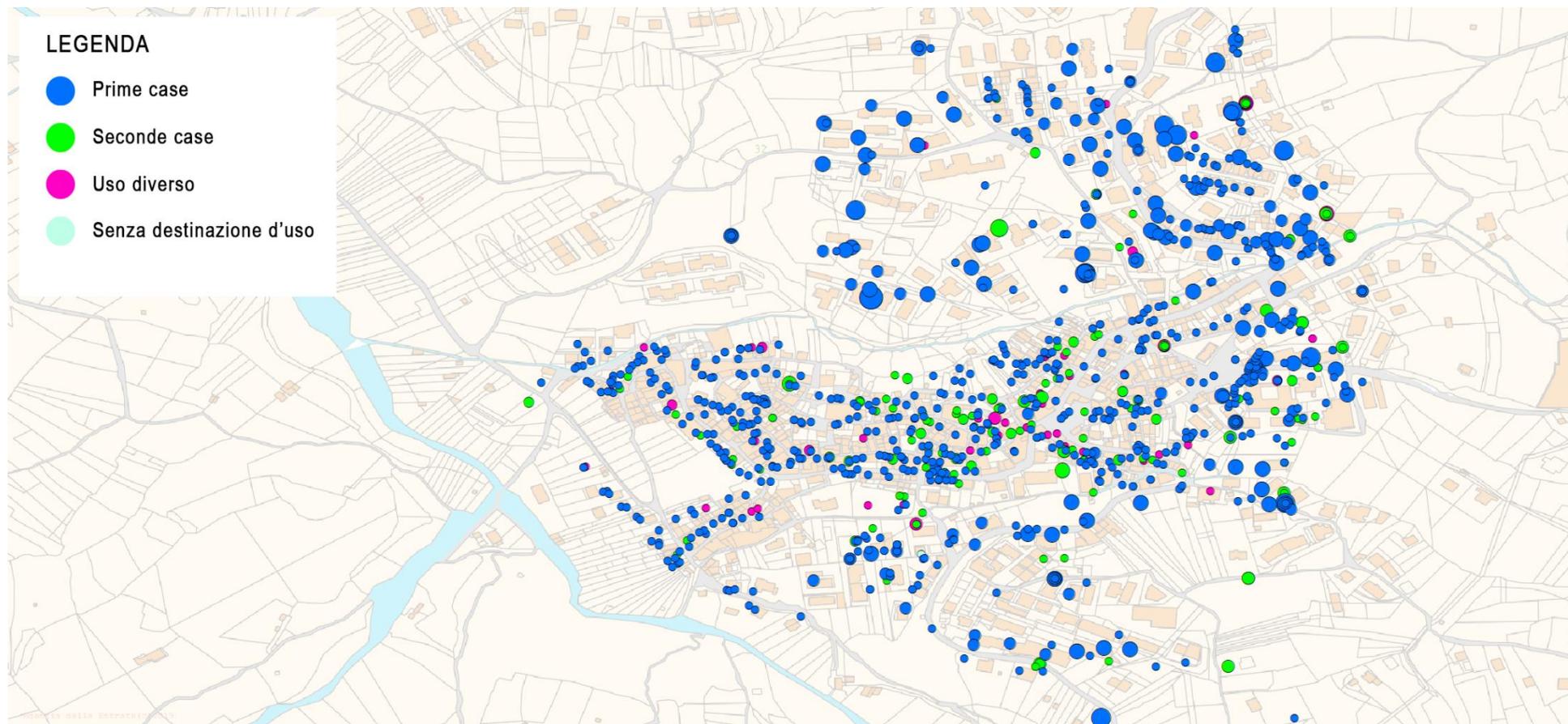


Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



Tito Centro 1:5.000 – Catasto Fabbricati

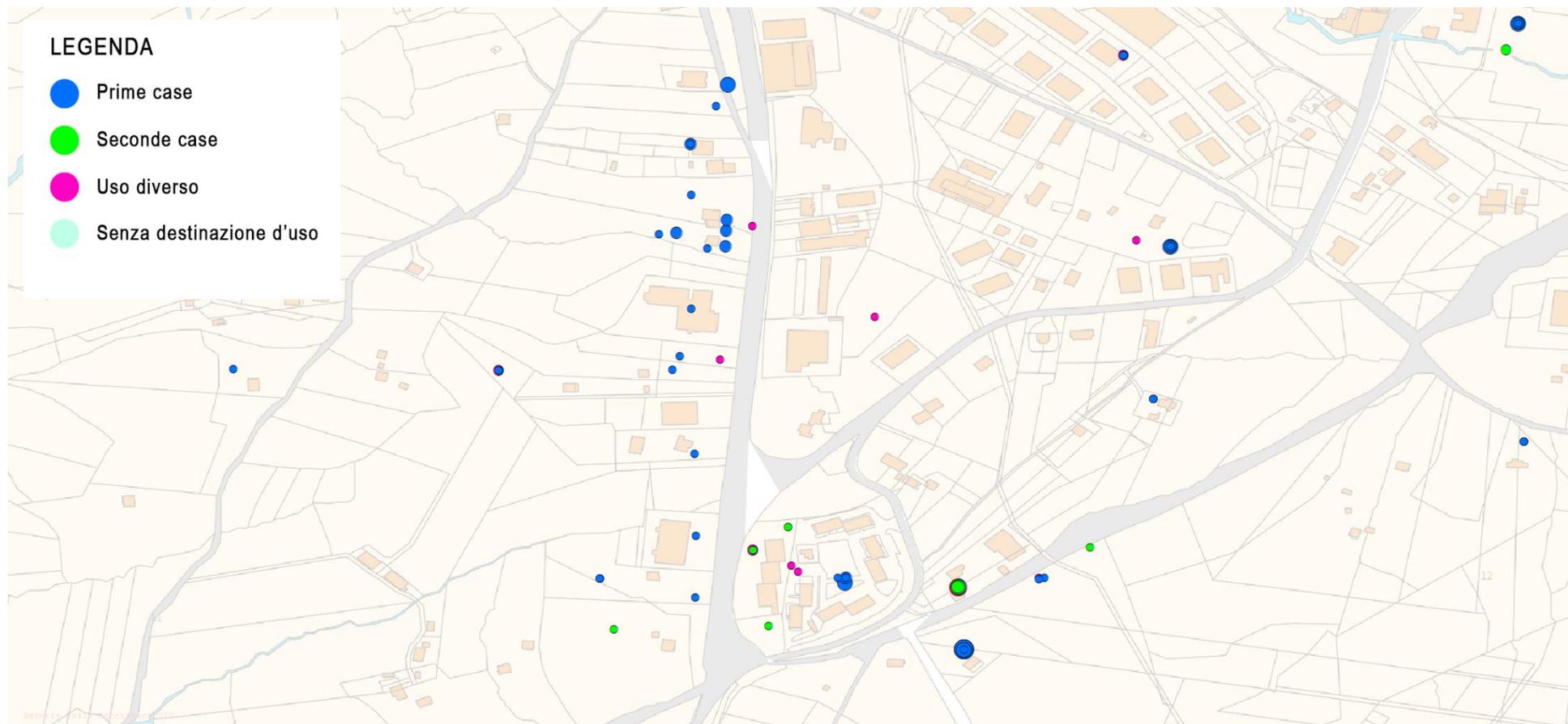


Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



Tito Scalo 1:5.000 – Catasto Fabbricati





Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

1.6 L'offerta di servizi connessi a fragilità ed esclusione sociale

Con riferimento ai dati che mostrano il livello di servizi sociali attraverso cui il comune intende garantire assistenza alle persone che vi risiedono, emerge come durante gli anni **2017/2018** e **2018/2019**, rispettivamente **42** e **19 residenti** del comune di Tito hanno beneficiato del **Reddito Minimo di Inserimento**. Reddito che si rivolge a soggetti adulti in età di lavoro e alle loro famiglie, finalizzato a ridurre il disagio economico integrando il reddito, ed a fornire risorse di diversa natura affinché gli individui e le famiglie riescano a **contrastare autonomamente la povertà**.

Inoltre, per quanto attiene al **Reddito di inclusione (Rei)**, ovvero al sussidio nazionale istituito  per contrastare la povertà, sono pervenute **139 richieste**. Tra queste ad oggi **55 cittadini** ricevono il relativo beneficio economico, erogato mensilmente e usufruiscono di un progetto personalizzato di attivazione e di inclusione sociale e lavorativa volto al superamento della condizione di povertà, predisposto sotto la regia dei servizi sociali del Comune stesso. Come evidenziato dal grafico che segue, al 2019 la popolazione del comune di Tito è composta da più di **1.300 residenti** che hanno **superato i 65 anni di età** e che hanno bisogno di un'assistenza adatta alle loro esigenze.

Struttura della popolazione residente suddivisa in classi di età (focus anziani)



Fonte: Anagrafe (2019)



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

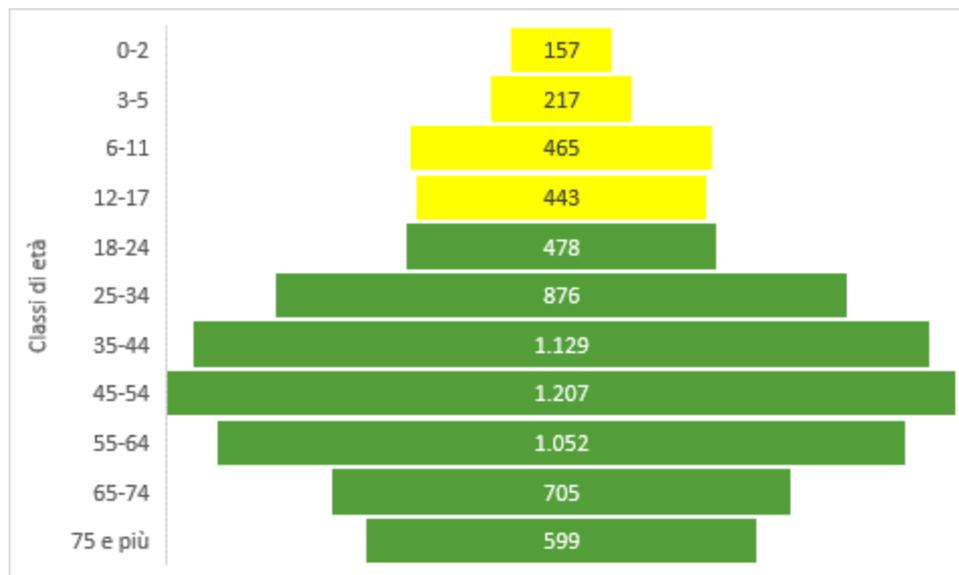
A tal fine sono stati già attivati **8 Servizi di Assistenza Domiciliare (SAD)**, il cui obiettivo principale, è quello di contrastare l'istituzionalizzazione e l'emarginazione delle persone anziane, di rispondere ai bisogni di situazioni carenti sotto l'aspetto socio economico, abitativo, sanitario e contribuire a prevenire e/o superare l'isolamento sociale mediante un'azione di informazione e di attivazione di forme di relazione sociale.

Attraverso questo servizio il comune di Tito assicura all'utente, per mezzo di adeguati strumenti di valutazione del bisogno, interventi che gli consentono di conservare la routine quotidiana, di mantenere relazioni affettive, famigliari e sociali indispensabili per vivere in maniera autonoma.



Un'altra fascia di età particolarmente rilevante e cospicua è quella che interessa tutti i **minori** che **risiedono a Tito**, che interessa come sotto mostrato circa **1.300**.

Struttura della popolazione residente suddivisa in classi di età (focus minori)



Fonte: Anagrafe (2019)

A favore di questi ultimi sono stati attivati attualmente **9 servizi di sostegno educativo domiciliare**. Il servizio si sostanzia in interventi di natura socio-assistenziale prestati al domicilio da un educatore



professionale a favore di minori in situazione di grave disagio fisico, psichico o sociale non adeguatamente supportati nel percorso educativo, dall'ambito familiare o parentale.

Se guardiamo poi la fascia la cittadinanza nella sua complessità facendo un focus anche sulle classi di età "attive", emerge come un ulteriore servizio presente all'interno del comune e sul quale si sono attivati ulteriori sforzi per farlo diventare sempre più efficiente, efficace e rispondente alle esigenze della cittadinanza è quello rivolto al **Trasporto pubblico**.

Con il progetto **Tito t'accompagna** il Comune di Tito ha predisposto un servizio di trasporto verso l'Itis "A. Einstein" di Picerno, per gli studenti, e verso il centro diurno "La casa dei diritti" di Picerno. È inoltre attivo un servizio di bus navetta per tutti i cittadini di Tito dal centro verso lo scalo ferroviario e verso la zona industriale e commerciale, con la possibilità di usufruirne anche per raggiungere il cimitero e le zone rurali, in andata e ritorno.

Inoltre sono state predisposte e intensificate le corse che permettono di connettere il Comune con la città di Potenza in modo da permettere ai cittadini di essere completamente connessi anche con le zone Universitarie, lavorative e culturali del capoluogo, minimizzando l'inquinamento e il possibile effetto "abbandono" del comune.

Discorso che va oltre la segmentazione per fasce d'età è quello che attiene ai servizi a favore delle persone disabili.



A favore di questi ultimi sono stati attivati **7 servizi Servizio di aiuto alla persona** che si realizzano attraverso azioni e interventi volti a favorire le opportunità di vita autonoma e di integrazione sociale delle persone disabili. Gli interventi sono rivolti ai portatori di disabilità che si trovano in situazione di grave limitazione dell'autonomia personale e possono essere ad esempio:

1. aiuto nelle attività della vita quotidiana, tendente a mantenere le capacità residue, nella propria abitazione
2. interpretariato per i non udenti
3. aiuto nella mobilità nel territorio cittadino per acquisti, commissioni varie, uffici, visite ad amici e parenti
4. accompagnamento presso attività occupazionale e/o socio - occupazionali



Un ulteriore servizio a disposizione dei cittadini disabili del comune di Tito, (dislocato nel Comune di Picerno) e quello del **Centro Diurno Disabili (CDD)** e che attualmente coinvolge **3 persone**.

Queste strutture accolgono quotidianamente portatori di handicap con l'obiettivo di consentire lo sviluppo della crescita evolutiva e allo stesso tempo di garantire ad essi una graduale e continuativa socializzazione. Tali strutture oltre a svolgere questa importante funzione nei confronti degli utenti consentono momenti di sollievo per le famiglie che molto spesso si chiudono nella loro solitudine. Il C.D.D. si configura come struttura d'appoggio alla vita familiare, con l'obiettivo di aiutare la famiglia e di permetterle di mantenere al proprio interno la persona disabile.

Una delle cooperative che svolgono la loro attività sul territorio di Tito è la **Giallosole** (Società Cooperativa Sociale) situata a Tito Scalo (PZ) e gestita dalla società SO.GE.SA. Essa si occupa del servizio che riguarda le **comunità alloggio per minori sottoposti a provvedimento dall'autorità giudiziaria**. L'amministrazione Comunale si avvale delle prestazioni erogate dalla società **Giallosole** in favore di minori temporaneamente privi del necessario supporto familiare in situazione di disagio.

La ditta si impegna ad accogliere, assistere e prendersi cura dei minori ospiti, nel rispetto sia del progetto educativo di intervento, predisposto congiuntamente con il servizio sociale del comune, sia di quanto disposto nei rispettivi decreti emessi dalla Magistratura, collaborando attivamente e costruttivamente anche con altri servizi del territorio coinvolti nella presa in carico del minore, per garantire l'omogeneità e professionalità degli interventi.

La cooperativa sociale **"La Mimosa"** opera nel campo di servizi socio-sanitari dal marzo 1987. Caratterizzata da un forte radicamento sul territorio di appartenenza, è impegnata in attività sociali a scopo solidaristico e di promozione alla salute e collabora con il mondo dell'associazionismo e del volontariato.

Il **progetto Sprar** del Comune di Tito viene gestito dal raggruppamento d'impresе costituito dalla cooperativa sociale **La Mimosa** e dal consorzio Pegaso SIT, soggetti con esperienza pluriennale nella gestione dei servizi alla persona e nell'ambito dell'accoglienza e prevede la messa a disposizione da parte del soggetto gestore di un appartamento da destinarsi, di concerto con l'ufficio servizio sociale comunale, a famiglie residenti a Tito che vivono una condizione di svantaggio socio-economico.



Nel contesto del comune di Tito eroga il proprio servizio la **coop. Insieme**. Sostenuta dal Comune di Tito, Insieme da 25 anni mette a disposizione della comunità professionalità, serietà ed esperienza, offrendo servizi funzionali alle esigenze specifiche dei cittadini.

Tra i servizi messi a disposizione dalla coop insieme, vi sono ad esempio, con riferimento ai servizi alla persona:

- Prelievi
- Servizio trasporto
- Segretariato sociale
- Servizio infermieristico domiciliare (su richiesta)
- Servizio alle famiglie (family point)
- consulenza legale e psicologica gratuita
- Centro ricreativo e tempo libero terza età

Inoltre, la società è disponibile anche per eventuali richieste aggiuntive di assistenza o servizi alla persona, che dovessero emergere da esigenze o situazioni specifiche, seppur non presenti nell'elenco sopra riportato.



2 Strategia

Sulla scorta dei risultati della Fase di Diagnosi Territoriale, si è proceduto alla stesura del **Documento Strategico Preliminare** riportato in **Allegato 2**, che è stato sottoposto al Partenariato socioeconomico ed Istituzionale come indicato al successivo par. 2.4.

La diagnosi territoriale e la fase di ascolto hanno consentito la definizione della **strategia di innovazione sociale di contrasto al disagio abitativo**, sintetizzabile nel seguente concetto e successivo quadro sinottico obiettivi-azioni:

“Borgo AssisTito”

ovvero fronteggiare in maniera adeguata e duratura emergenze, bisogni e la nuova e più composita domanda abitativa, senza limitarsi a dare risposte al bisogno primario della casa, ma sostanziando un **progetto integrato e sostenibile per l’abitare, l’innovazione sociale e la rigenerazione urbana**.

OBIETTIVO		Linea di Intervento		PROGETTO INTEGRATO	AZIONI
STRATEGICO	TEMATICO				
INNOVAZIONE SOCIALE PER IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO	OT 1 RI- GENERAZIONE URBANA	OT 2.A	Social Housing	Borgo AssisTito	REALIZZAZIONE N 6 ALLOGGI (PAL)
		OT 2.B	Mixité, co-housing		PIANO ATTUATIVO (cap. 3)
		OT 2.C	Smart Housing		
		OT 2.D	Green e smart building		
		OT 2.E	PPP		
	OT 2 SUSTAINABLE COMMUNITY	OT 3.A	Potenziamento quali-quantitativo dei servizi socio-sanitari ed assistenziali, culturali, per il tempo libero		CENTRO INTERGENERAZIONALE (PAL)
		OT 3.B	Interventi a sostegno della creazione di reti tra gli operatori dell’economica sociale e del terzo settore e di reti "miste"		PIANO ATTUATIVO (cap. 3)
		OT 3.C	Azioni ed incentivi a sostegno degli operatori dell’economica sociale e del terzo settore		
	OT 3 Governance e Azioni Trasversali	OT 4.A	Governance interna		PIANO ATTUATIVO (cap. 3)
		OT 4.B	Governance interistituzionale		
		OT 4.C	Strumenti finanziari innovativi		



Il Comune di Tito con ciò intende interpretare una nuova **la funzione di innovazione sociale di contrasto al disagio abitativo** all'interno del **sistema integrato di:**

- **Servizi**, necessari all'abitare quotidiano della persona e alla piena funzionalità urbana per tutti i residenti;
- **Relazioni**: sociali tra residenti, di sicurezza pubblica e di generale qualità e attrazione urbana;
- **Opportunità**: per i residenti di fruire di strutture di incontro e socialità; occasioni di valorizzazione personale attraverso il volontariato, stimoli a potenziale occupazione derivante dalle funzioni dell'abitare.

Per perseguire **obiettivi di rigenerazione urbana nonché attrarre** nuovi residenti attraverso:

- i. Azioni di riqualificazione fisica del patrimonio, come già evidenziato nelle peculiarità abitative (abitazioni vuote, da recuperare, da trasformare nella destinazione funzionale, ecc.)
- ii. Utilizzazione razionale dei contenitori inutilizzati o sottoutilizzati
- iii. Individuazione di forme efficaci ed economicamente sostenibili dell'abitare.

L'opportunità di tale approccio integrato scaturisce da più fattori:

- i. La particolare **collocazione** geografica del Comune di Tito in un'**area di sviluppo**:
 - a. il Comune di Tito si colloca strategicamente all'interno di quella che viene definita "**area metropolitana**" regionale, un "polo urbano" intorno alla città di Potenza, con elevate potenzialità di sviluppo, ancora in gran parte inesprese;
 - b. all'interno del territorio di Tito è localizzata una delle più importanti aree industriali della Regione che rientra nella **Zona Economica Speciale (ZES)** interregionale Jonica Basilicata-Puglia.
- ii. Le **dinamiche socio-demografiche**, in sintesi ascrivibili a:
 - a. l'invecchiamento della popolazione anche se con una velocità minore del resto della provincia e della regione;
 - b. l'immigrazione, meno forte delle aree metropolitane più grandi ma comunque presente e da gestire;



- c. Le trasformazioni della struttura familiare con famiglie monofamiliari, invecchiamento significativo, assenza di figli o un solo figlio nelle coppie più giovani.
- iii. La crescente **mobilità** territoriale, spesso causata per i brevi periodi di occupazione offerta o per l'assenza di opportunità occupazionali.
- iv. I **cambiamenti economici** causati dalla crisi economico-finanziaria, dalla precarietà del lavoro, dal mercato del lavoro ultraflessibile.
- v. I **nuovi stili di vita** che rappresentano anche la capacità "adattiva" e positiva alle trasformazioni in atto e alle criticità ambientali. E' una forma di resilienza che si rivolge alla maggiore attenzione alla ecosostenibilità ed anche ad un vivere più condiviso e solidale (ma anche economicamente più sostenibile), generalmente compreso nell'alveo della "sharing economy".
- vi. L'avvento di **nuove tecnologie digitali** rivolte alla:
 - a. fruizione dei servizi urbani (trasporti, gestione utilities, rifiuti, socialità, cultura, ecc.)
 - b. ottimizzazione nelle attività domestiche (Domotica, Ambient Assisted Living, IoT, AI, etc.).

Tali fattori suggeriscono una strategia di miglioramento della condizione analizzata così articolata:

- rivitalizzare il mercato dell'abitare per le fasce più deboli;
- prevedere soluzioni sperimentali di natura temporanea, varia e flessibile alle varie esigenze e alle diverse capacità di reddito;
- incentivare forme miste e integrate di offerta residenziale che rispondano a diverse esigenze abitative in termini di durata, accompagnamento, spazi e quindi a diverse fasce di bisogno;
- supportare e orientare verso percorsi di inserimento lavorativo e sociale;
- promuovere la messa a disposizione del patrimonio immobiliare esistente;
- favorire l'accesso agli incentivi e alle agevolazioni offerte dal quadro normativo nazionale e regionale in materia di casa e riqualificazione immobiliare nonché di innovazione sociale.



2.1 Obiettivi

Come detto, in generale, gli interventi di **social housing** possono rappresentare una concreta opportunità per co-progettare e realizzare interventi di **ri-generazione urbana**, una leva per la riqualificazione e la valorizzazione di spazi problematici e sottoutilizzati, di “vuoti urbani”, di centri storici trascurati o dimenticati, un “motore immobile” per innescare **nuove economie** e **innovazione sociale**, per migliorare nel complesso la **qualità della vita** delle comunità locali.

L’**obiettivo strategico** principale che il Comune di Tito intende perseguire con l’attuazione del programma qui descritto è rappresentato dalla predetta

INTEGRAZIONE TRA SOCIAL HOUSING, RI-GENERAZIONE URBANA E INNOVAZIONE SOCIALE.

Tale obiettivo dovrà essere ulteriormente declinato nei seguenti **obiettivi specifici**:

- ◆ **RIUSO**. Aumentare quantitativamente e qualitativamente l’offerta di alloggi, evitando il consumo di suolo e valorizzando il patrimonio immobiliare esistente, sia pubblico che privato.
- ◆ **GREEN BUILDING**. Riqualificare gli immobili esistenti secondo i più avanzati criteri dell’efficienza energetica, fino (ove possibile) alla trasformazione degli stessi in "Edifici a energia quasi zero" - nZEB.
- ◆ **SMART HOUSING**. Il programma non si sostanzia solo nella realizzazione di alloggi, ma nella ricerca di **nuove soluzioni abitative** integrate ed adeguate ad **un’idea di abitare che supera il confine della semplice residenza**. Il concetto di abitare, infatti, si sta rapidamente evolvendo in modo più fluido, anche grazie ad una innovazione tecnologica sempre più Disruptive. Così il confine tra ciò che è casa o ufficio o un luogo di servizio è sfumato. Le soluzioni abitative dovranno quindi tendenzialmente inglobare soluzioni integrate per:
 - *telelavoro* con postazione del lavoratore allestita nell’abitazione
 - *smart working* con il dipendente libero di lavorare dove preferisce fuori azienda
 - *studenti temporanei* (strutture di facile gestione come foresterie e cohousing)
 - *Housing Care* cioè residenze capaci di rispondere alle necessità abitative e, insieme, sanitarie e assistenziali di chi vi risiede.
- ◆ **MIXITÀ**. Sarà imprescindibile studiare analiticamente e realizzare progetti integrati basati sulla mixità sociale, funzionale e tipologica per garantire l’“effetto città”: occupazione, attività sociali, ottimizzazione nell’uso degli spazi, ecc. Una dimora, dunque, che sia abitazione ma anche:



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

- lotta all'isolamento con luoghi sociali, **cohousing** e **silver cohousing**, per migliorare e completare la disponibilità di spazi di aggregazione sociale, per promuovere la collaborazione e le relazioni tra i membri della comunità.
- luogo di interventi **socio-assistenziali** (interventi sanitari semplici, terapie praticabili in loco)
- ◆ **SUSTAINABLE COMMUNITY**. Potenziare la rete di servizi socio-assistenziali e culturali e co-progettare e co-gestire, in collaborazione con il terzo settore e le imprese sociali locali, azioni di accompagnamento alla socialità, alla corresponsabilizzazione ed alla collaborazione intergenerazionale nella prospettiva di una *sustainable community*. A tali fini, si dovrà procedere alla:
 - definizione di azioni/agevolazioni per supportare i nuclei famigliari a rischio disagio abitativo
 - costituzione di reti territoriali per una presa in carico integrata
 - definizione di azioni di animazione territoriale a supporto dell'Abitare
 - definizione di servizi innovativi di inclusione sociale
- ◆ **PARTERSHIP PUBBLICO-PRIVATE**. Gli ambiti della collaborazione tra pubblico e privato che si intendono sviluppare sono tre:
 - il predetto obiettivo di potenziamento della rete di servizi implica modalità di collaborazione tra il pubblico (Comune), con ruolo di promotore, ed il privato (terzo settore e le imprese sociali locali);
 - è emerso che il Comune ha pochi immobili di proprietà da riutilizzare per azioni di riqualificazione e contrasto al disagio abitativo. Questo porta inevitabilmente a ipotizzare azioni di utilizzo/riqualificazione di **immobili privati e quindi all'attivazione di azioni di coinvolgimento della cittadinanza per il riutilizzo di immobili privati non utilizzati**. L'obiettivo è dunque quello di individuare forme di Partenariato Pubblico-Privato che consentano la messa a disposizione di immobili privati per la realizzazione del progetto fin qui esposto;
 - gli interventi di riqualificazione immobiliare saranno realizzati, a condizione di verificarne la sostenibilità finanziaria, tramite il ricorso al Partenariato Pubblico-Privato (finanzia di progetto) per il duplice fine di migliorare la strutturazione finanziaria degli investimenti tramite apporti di capitale privato e di migliorare la qualità della gestione tramite il coinvolgimento, anche in rapporto ai risultati, di un soggetto privato qualificato.

L'assunzione dei predetti obiettivi di ricorso al PPP influenza inevitabilmente sia il quadro finanziario nell'ambito del quale realizzare gli interventi di riqualificazione, che, soprattutto, il disegno del modello di governance dell'iniziativa e, pertanto, essi sono ripresi nei successivi paragrafi dedicati a tali tematiche (quadro finanziario e governance).



2.2 Target dei potenziali destinatari dei servizi

Si è detto dell'obiettivo denominato "Sustainable Community", comprendente l'organizzazione e l'erogazione di servizi socio-assistenziali e culturali. È utile individuare preliminarmente³ i target dei potenziali destinatari. A tal fine si considerano le riflessioni e i dati emersi dalla diagnosi territoriale perché configurano un universo per molti aspetti imprevedibile, almeno fino a qualche anno fa. Così dalla numerosità dei nuclei familiari si è passati alle peculiarità delle famiglie atomizzate, di cui è conveniente misurare la vulnerabilità. In sintesi:

- a. **Target Fragile** con anziani/o autosufficienti o non autosufficienti, minori, soggetti diversamente abili;
- b. **Target condivisi** con strutture di assistenza socio-sanitarie residenziali, studentati, collegi, abitazioni condivise (silver e co-housing), ecc.;
- c. **Target Migranti** che rientra nelle categorie precedenti ma nella necessità di metabolizzare gli stili di vita locali per un inserimento sociale, culturale ed economico positivo;
- d. **Target evolutivi**, con lavoratori temporanei: universitari, con contratto a tempo, dipendenti di impresa per realizzazione opere pubbliche, per prestare servizi a tempo, ecc.;

Gli interventi di seguito esposti rappresentano alcuni dei servizi che possono essere rivolti ai minori, agli adulti in situazioni di disagio e agli anziani, a seconda della fascia di età degli stessi utilizzatori.

Risulta fondamentale prevedere azioni/servizi di assistenza/accompagnamento per la cittadinanza residente e disoccupata over 50 che dall'analisi condotta è risultata essere il 35% della popolazione complessiva residente e disoccupata. Saranno previste azioni specifiche relative alle donne che sul totale risultano essere la maggioranza, oltre che sui giovani inoccupati.

Per quanto riguarda l'obiettivo di aumentare l'attrattività del Comune nei confronti di una nuova fetta di popolazione vanno costruiti **percorsi di sensibilizzazione** che portino a puntare sul Comune di Tito come luogo in cui abitare con adeguata qualità della vita.

La vicinanza con Potenza e l'attivazione di servizi innovativi di welfare deve fare da volano per la costruzione di un ruolo di Tito "**Comune del Welfare e dell'innovazione sociale**".

A tal proposito quindi vanno ipotizzati da un lato l'attivazione di servizi di innovazione sociale e di inclusione attiva con particolare concentrazione sui giovani, le giovani coppie e le fasce più adulte, dall'altro prevedere azioni di diffusione e coinvolgimento condiviso e partecipato volto a portare tali servizi ad essere efficaci.

³ Per i dettagli si rinvia al Piano Attuativo



Il modello di Borgo AssisTito che il Comune di Tito vuole definire deve divenire una **buona pratica** per la Regione Basilicata e, quindi, spingere ad attivare ulteriori azioni e risorse a carattere Regionale e non solo, per sostenere la diffusione e il rafforzamento di tale modello.

Target dei potenziali destinatari, suddivisi in classi omogenee di condizione di vulnerabilità.

I Servizi Sociali hanno la finalità di programmare e organizzare interventi socio assistenziali in risposta ai bisogni e alle esigenze dei cittadini del comune di Tito.

Gli interventi di seguito esposti rappresentano alcuni dei servizi che possono essere rivolti ai minori, agli adulti in situazioni di disagio e agli anziani, a seconda della fascia di età degli stessi utilizzatori.

Servizi di possibile implementazione all'interno del territorio comunale per fasce d'età della popolazione

FASCE D'ETÀ	TIPOLOGIA SERVIZIO	DESCRIZIONE SERVIZIO
Minori (0-17 anni)	Centro educativo territoriale o CAG	Spazi diurni ricreativi, educativi e culturali, diversificati per piccoli e grandi con finalità di prevenzione al disagio primaria o secondaria.
	Doposcuola	Sostegno nei compiti per riconoscere e sostenere le potenzialità minore
	Educativa domiciliare minori	Attività a favore del singolo bambino e della sua famiglia, con funzioni di sostegno didattico, sociale, pedagogico e educativo di prevenzione al disagio o di supporto in situazioni difficili.
	Centri estivi	In copertura delle vacanze estive scolastiche.
	Educativa di strada	Servizio di prevenzione al disagio giovanile, è un'attività rivolta a gruppi spontanei di adolescenti e giovani nei luoghi naturali di ritrovo, finalizzata a costruire una relazione significativa tra i componenti del gruppo e gli educatori basata sull'ascolto, anche attraverso l'organizzazione di iniziative co-progettate e finalizzate a far emergere idee, bisogni, risorse che consentano di rafforzare i fattori protettivi e ridurre quelli di rischio e ad aumentare l'autonomia.



FASCE D'ETÀ	TIPOLOGIA SERVIZIO	DESCRIZIONE SERVIZIO
 Adulti (18 - 64 anni)	Sportelli sociali tematici	Attività di consulenza e orientamento per specifici target e aree di interventi sociali compresa tutela legale
	Interventi di sostegno alla genitorialità	Interventi di sostegno alle funzioni genitoriali (anche attraverso colloqui, incontri, titoli sociali.)
	Attività ricreative di socializzazione	Interventi di utilizzo del tempo libero organizzati per rispondere a bisogni di socializzazione e comunicazione delle persone in stato di disagio e per promuovere occasioni di incontro e conoscenza tra italiani e stranieri.
	Assistenza domiciliare Socio - assistenziale	Servizio rivolto a persone con ridotta autonomia, o a rischio di emarginazione, che richiedono interventi di cura e di igiene della persona, di aiuto nella gestione della propria abitazione, di sostegno psicologico, di assistenza sociale e/o educativa a domicilio
	Servizio pasti	Servizio rivolto persone non in grado di provvedere autonomamente alla preparazione di un pasto caldo. La fruizione del pasto può avvenire presso una struttura o presso il proprio domicilio
 Anziani (65 anni e oltre)	Sad	Si concretizza in programmi individualizzati di sostegno alla domiciliarità dell'anziano, tramite l'invio di un'ausiliaria a casa per prestazioni socioassistenziali (non sanitarie: le prestazioni infermieristiche o riabilitative dipendono dalla asl).
	Centri diurni	Centri utili a stimolare la socializzazione e il mantenimento delle autonomie, alcuni sono anche integrati, con prestazioni sanitarie.
	Rsa	Comunemente conosciute come "case di riposo", ricoveri a lungodegenza delle persone non autosufficienti.
	Servizi di intermediazione del lavoro di cura	Albo badanti o assistenti famigliari - Offrono consulenza e supporto nel trovare un lavoratore qualificato per compiti di assistenza o lavoro domestico.
	Servizio spesa a casa	Servizio di consegna a domicilio della spesa a condizioni agevolate o gratuitamente ad anziani
	Servizi di prossimità/ buon vicinato/ gruppi di auto-aiuto	Forme di solidarietà (anche associative) fra persone fragili (anziani soli, coppie di anziani), appartenenti allo stesso contesto (condominio, strada, quartiere), finalizzate al reciproco sostegno da parte delle persone medesime nella risposta ai disagi e problemi quotidiani



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Questi interventi hanno l'obiettivo di aiutare persone e famiglie economicamente e socialmente più deboli, a superare fasi critiche della propria vita stimolandone l'autonomia e l'autosufficienza, onde evitare il perpetuarsi di situazioni di dipendenza assistenziale e di marginalità. Il grafico che segue mostra la distribuzione dei possibili interventi sopra descritti e da implementare all'interno del sistema di welfare del comune di Tito, messi in relazione con le relative classi di età di appartenenza degli utenti che potranno fruirne.

Struttura della popolazione residente suddivisa in classi di età e possibili servizi da implementare



Fonte: Elaborazioni su dati Anagrafe (2019)

La concessione di qualsiasi prestazione e/o intervento è subordinata alla condivisione di un progetto socio - assistenziale, in cui si determina l'attivazione di impegni e risorse che configurino la possibilità di superare situazioni di temporanea non autosufficienza.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Infine, risulta sempre più necessario sottolineare una concezione di welfare che non sia più assistenzialista ma che agevoli l'attivazione della persona, favorendone la sua inclusione sociale e lo sviluppo della sua autonomia.

2.3 Risultati attesi e indicatori

Il programma che si intende realizzare e che porta alla costituzione di un nuovo modo di vivere il comune deve darsi degli obiettivi che nell'arco di 5 anni portino a un miglioramento su diversi aspetti:

- Abitativo
- Sociale
- Occupazionale
- Produttivo

In questa logica per ciascun ambito si cercherà di conseguire risultati che diano al progetto una valenza prospettica.

Nella tabella che segue si esplicitano alcuni risultati che si intende perseguire e per ciascuno di questi uno o più indicatori di risultato.

Gli indicatori immaginati sono a 3 e 5 anni e cercano quindi di fissare un obiettivo di medio-lungo periodo per poter misurare quanto il progetto che si andrà a realizzare sia veramente efficace.

Il fatto di avere 2 step di valutazione permette di poter intervenire a "metà del percorso" nel caso in cui gli obiettivi non siano raggiunti o comunque emerga l'esigenza di rivederli anche aggiungendone di ulteriori.

Ambito	Risultati attesi	Indicatori a 3 anni	Indicatori a 5 anni
Abitativo	Numero nuovi alloggi resi disponibili (Borgo AssisTito)	10	20
	Numero residenti nel comune	+2%	+5%
	Numero famiglie in graduatoria ERP	-10%	-20%
Sociale/Comunità	Numeri azioni/servizi attivi	+10%	+20%
	Numero azioni di coinvolgimento comunità	8	12
	Portale di progetto attivo	Si	Si
	Casella mail per progettazione partecipata attiva	Si	Si
	Numero famiglie	+5%	+8%
	Tasso di crescita popolazione	+0,05%	+1%
	Tasso migratorio	-0,5%	-1%
	indice di vecchiaia	100	98
	Indice di dipendenza strutturale	45	43
indice di ricambio della popolazione attiva	110	105	
Occupazionale	Numero disoccupati residenti	-5%	-10%
Produttivo	Numero di imprese sul territorio	+2%	+5%



2.4 Modalità di coinvolgimento partenariale

Riuscire a costituire una rete efficace, attiva e propositiva è di fondamentale importanza se si vuole arrivare a intervenire in modo strutturato e continuativo sul problema dell'abitare e dell'inclusione sociale a 360 gradi.

Per una maggiore efficacia di quanto previsto e definito nel presente documento e per fare in modo che la programmazione e gli interventi di contrasto al Disagio Abitativo siano efficaci e rispondenti a quello che il territorio si aspetta e di cui ha bisogno, sarà necessario organizzare momenti/modalità di confronto/raccolta grazie ai quali coinvolgere tutti i principali stakeholder locali in grado di esprimere non solo un'opinione sulla tematica, ma anche agevolare spunti di risoluzione di alcune criticità e supportare lo sviluppo di quanto definito.

In questa logica nel mese di dicembre 2019 è stato realizzato un primo incontro con i principali stakeholder istituzionali attraverso il quale è stato avviato questo percorso di progettazione partecipata.

L'obiettivo è stato quello di condividere le strategie del Comune e gli obiettivi del progetto **"Borgo AssisTito"**.

Ci vuole unità di intenti e una visione chiara di ciò che si vuole realizzare per rendere un'idea, una azione concreta.

Per questo il focus group che è stato realizzato è solo il primo dei momenti di confronto che si realizzeranno nella fase di attuazione del progetto strategico qui illustrato.

Ulteriore passo sarà quello di realizzare un evento più allargato nel quale coinvolgere anche la cittadinanza e attraverso il quale avviare il percorso di progettazione partecipata di quanto nei prossimi anni si intende realizzare a supporto del processo di rigenerazione urbana che il Comune intende attivare.

Tale evento sarà anche il momento per sancire il "patto con il territorio". Chiarire obiettivi, ruoli, compiti e responsabilità che il Comune e la Comunità devono perseguire, ricoprire e mantenere.

Per questo motivo oltre all'evento si prevederà di attivare un "punto di ascolto" all'interno del Comune dove raccogliere spunti e osservazioni sul progetto che insieme si andrà a realizzare.

Il punto di ascolto, attivo con cadenza periodica oltre ad essere uno sportello fisico dove poter illustrare idee e indicazioni, sarà anche gestito tramite una apposita casella mail che quindi permetterà di realizzare un confronto costante.

Ulteriore azione importante sarà quella di attivare un "contenitore" online che faccia vedere lo stato di avanzamento del progetto e renda la Comunità sempre aggiornata su azioni e interventi.



La piattaforma permetterà di interagire e in modalità social e più velocemente “*condividere*” il progetto e quanto in esso previsto e realizzato.

Da ultimo le azioni di coinvolgimento prevederanno dei momenti di confronto pubblico in forma di focus group e world caffè durante i quali costruire l’innovazione e la rigenerazione urbana che si intende realizzare. Obiettivi di questi incontri nei quali i partecipanti lavorano in piccoli gruppi sono:

- sollecitare l'intervento di tutti i partecipanti
- sintetizzare la discussione tra i gruppi in modo da favorire la contaminazione e lo scambio di idee tra un gruppo e l'altro
- presentare quanto emerso dai vari gruppi in una sessione conclusiva in cui vengono restituite direttamente da rappresentanti dei gruppi le risultanze dei lavori realizzate e si raccolgono i commenti dei singoli partecipanti a proposito delle scoperte fatte.

In questi momenti quindi si lavorerà su diversi ambiti e aspetti e ogni tavolo/gruppo cercherà di sviluppare su alcuni assi principali la tematica proposta.

Le tematiche oggetto dei tavoli saranno di volta in volta definite in base al momento in cui si trova il progetto e quindi saranno sempre differenti.

Questo permetterà di avere uno sguardo completo e complessivo su quello che si sta e si vuole realizzare.

Se si affrontano le cose guardandole da tutti i punti di vista le soluzioni che si adotteranno saranno sicuramente più complete e rispondenti ai reali bisogni e esigenze della Comunità e del Comune.

Per una costruzione efficace del percorso di partenariato si ipotizza di realizzare almeno 3 momenti di condivisione all’anno.



2.5 Quadro finanziario

Il **Progetto d'innovazione sociale per l'abitare "Borgo AssisTito"** è stato concepito ed articolato in maniera integrata e in considerazione di interventi complementari già realizzati e/o in corso.

Per ottimizzare le risorse disponibili a livello locale massimizzando, inoltre, l'**interoperabilità tra diverse fonti di finanziamento**, il progetto si inserisce in maniera puntuale e sinergica rispetto alla programmazione sociale, infrastrutturale, economica del Comune di Tito.

Pertanto, l'Amministrazione sarà in grado di realizzare gli obiettivi programmati con il ricorso al **co-finanziamento di risorse nazionali, regionali ed europee**. Questa importante attività di fundraising sarà realizzata in maniera dettagliata nella fase di attuazione della strategia qui definita.

La progettazione di interventi integrati di rigenerazione urbana richiede una preliminare elaborazione di scenari d'intervento puntuali che consentano di valutarne la realizzazione secondo un approccio plurifondo.

L'attività di fund raising riguarderà principalmente le risorse disponibili nell'ambito dei Programmi Operativi supportati dai Fondi Strutturali e d'Investimento Europei (FONDI S.I.E.) sia a livello regionale che nazionale e le disponibilità dei Piani Operativi finanziati dal Fondo Sviluppo e Coesione.

In parallelo, si ipotizza utilizzare anche il **Conto Termico 2.0** (200 milioni di euro annui dedicati alle Pubbliche Amministrazioni), che prevede finanziamenti a fondo perduto in misura variabile rispetto al tipo di intervento, dal 40% e fino al 65% (per gli "Edifici a energia quasi zero" - nZEB) della spesa sostenuta per progettazione e realizzazione degli interventi.

Gli incentivi del nuovo CT 2.0 sono cumulabili, per le PA, con altri incentivi in conto capitale, con fondi di rotazione, fondi di garanzia e contributi in conto interesse. In particolare, per interventi di ristrutturazione importante o riqualificazione, tali da trasformare gli edifici esistenti in "edifici a energia quasi zero", sono ammissibili gli interventi di incremento dell'efficienza energetica volti alla riduzione dei fabbisogni di energia per la climatizzazione invernale ed estiva, l'illuminazione degli interni e delle pertinenze esterne degli edifici, la produzione di acqua calda sanitaria, gli interventi di produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili, destinata alla copertura dei fabbisogni medesimi, nonché la demolizione e ricostruzione dell'edificio, anche in diversa ubicazione.

Una ulteriore forma di finanziamento potrà essere il **Finanziamento Tramite Terzi (FTT)** per gli interventi di riqualificazione immobiliare, che, come detto, si potranno realizzare tramite il ricorso al Partenariato Pubblico-Privato (finanzia di progetto) per il duplice fine di prevedere apporti di capitale privato e di migliorare la qualità della gestione tramite il coinvolgimento, anche in rapporto ai risultati, di un soggetto privato qualificato.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Ai fini di una **preliminare verifica delle condizioni di sostenibilità finanziaria** nella predetta modalità di finanziamento plurifondo, si sviluppa nel seguito un modello esemplificativo di riqualificazione di alloggi esistenti.

Si ipotizza di intervenire su alloggi aventi dimensioni di 80 mq, riqualificati ad un costo di 300 €/mq.

I finanziamenti degli interventi sono prudenzialmente ipotizzati provenienti in quota minoritaria da finanziamento pubblico in conto capitale (40%). Tale quota potrà essere acquisita tramite accesso a Conto Termico 2.0 (per la quota di riqualificazione attinente efficienza energetica) e/o da Fondi Strutturali e d'Investimento Europei.

La restante quota di finanziamento a debito è ipotizzata:

- per il 30% proveniente da mutuo (p.e. CDP) o da fondo rotativo regionale (da istituire);
- per il 30% proveniente da capitale privato, secondo il modello FTT (finanza di progetto).

Si sviluppano le predette ipotesi per 1, 10, 20 e 50 alloggi:

Alloggio	mq	80			
		numero di alloggi			
RIQUALIFICAZIONE		1	10	20	50
€/mq		€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
costo lordo		€ 24.000,00	€ 240.000,00	€ 480.000,00	€ 1.200.000,00
Fonti di finanziamento					
finanziamento pubblico in conto capitale	40%	€ 9.600,00	€ 96.000,00	€ 192.000,00	€ 480.000,00
mutuo	30%	€ 7.200,00	€ 72.000,00	€ 144.000,00	€ 360.000,00
FTT	30%	€ 7.200,00	€ 72.000,00	€ 144.000,00	€ 360.000,00

Per stimare i valori di mercato di un alloggio riqualificato si sono assunti i valori massimi rilevati da OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia delle Entrate) nella zona centro di Tito, nel 2018:

VALORI DI MERCATO ALLOGGIO RIQUALIFICATO	valori OMI 2018	
locazione	€ 3,00	€/mq/mese
	€ 240,00	canone mensile
	€ 2.880,00	canone annuo
vendita	€ 800,00	€/mq
	€ 64.000,00	valore di mercato



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Si è quindi ipotizzato un utilizzo del canone di locazione ricavabile dall'alloggio ristrutturato (ai predetti valori OMI), per le seguenti finalità (per una migliore definizione di funzioni e ruoli si rimanda al seguente capitolo "Governance"):

- gestione comunale delle attività di governo dell'iniziativa,
- gestione sociale, ovvero contributo ricavato dalla commercializzazione degli alloggi e destinato alla realizzazione della sustainable community (vedi par. 2.1),
- gestione immobiliare, quota destinata alla gestione degli alloggi effettuata dallo stesso soggetto di cui appresso,
- rimborso FTT riqualificazione, quota destinata a rimborsare il capitale messo a disposizione dal partner privato,

con le percentuali indicate in tabella.

La verifica di sostenibilità finanziaria risulta positiva per una durata degli ammortamenti di 15 anni, con un costo per interessi su mutuo del 2,37% e un TIR della quota FTT dell' 11,59%.

Si sviluppano le predette ipotesi per 1, 10, 20 e 50 alloggi e si riportano i valori annuali ed i valori complessivi in 15 anni:

quote di canone destinate a			numero di alloggi			
valori annuali			1	10	20	50
gestione comunale	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00
gestione sociale (contributo)	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00
gestione immobiliare	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00
pagamento mutuo (al tasso annuo del 2,37%)	20%	€ 576,00	€ 5.760,00	€ 11.520,00	€ 28.800,00	€ 50.400,00
rimborso FTT riqualificazione	35%	€ 1.008,00	€ 10.080,00	€ 20.160,00	€ 50.400,00	€ 100.800,00
TOT	100%	€ 2.880,00	€ 28.800,00	€ 57.600,00	€ 115.200,00	€ 230.400,00
valori complessivi per 15 anni			1	10	20	50
gestione comunale	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 648.000,00
gestione sociale (contributo)	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 648.000,00
gestione immobiliare	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 648.000,00
pagamento mutuo (al tasso annuo del 2,37%)	20%	€ 8.640,00	€ 86.400,00	€ 172.800,00	€ 432.000,00	€ 864.000,00
rimborso FTT riqualificazione	35%	€ 15.120,00	€ 151.200,00	€ 302.400,00	€ 756.000,00	€ 1.512.000,00
TOT	100%	€ 43.200,00	€ 432.000,00	€ 864.000,00	€ 2.160.000,00	€ 4.320.000,00
Valori finanziari FTT su periodo 15 anni (VAN calcolato al tasso del 3%)						
		VAN	€ 5.077,39	€ 50.773,85	€ 101.547,71	€ 253.869,26
		TIR			11,59%	



2.6 Governance

Il progetto integrato “**Borgo AssisTito**” potrà essere realizzato attraverso un percorso di sperimentazione e graduale consolidamento che dovrà contemperare diversi aspetti (immobiliari, finanziari, sociali, etc).

La complessità di questo percorso richiede, pertanto, l’adozione di un altrettanto articolato e ragionato Modello di Governance, *conditio sine qua non* per la corretta ed efficiente implementazione delle singole azioni programmate, per il raggiungimento degli obiettivi prefissati e per lo sviluppo progressivo dell’iniziativa.

Il modello di Governance viene di seguito descritto attraverso l’identificazione dei **ruoli e delle funzioni** che i vari soggetti partecipanti svolgeranno per il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

- ◆ **ENTE LOCALE.** È il Comune titolare dell’iniziativa Borgo AssisTito. Opera per la finalità e gli obiettivi come precedentemente individuati.

All’interno della amministrazione comunale, il gruppo informale che ad oggi ha operato per la definizione della presente strategia, sarà formalmente costituito in una **Task Force impegnata nella gestione di tutti i processi attuativi** come individuati al successivo cap. 3 - Piano attuativo. La Task Force si riunirà almeno due volte al mese per verificare e stimolare lo stato di avanzamento del progetto e delle singole attività da realizzare. Sarà coordinata dal Sindaco e, data la natura multidisciplinare del progetto, vedrà la partecipazione dei dirigenti e degli assessori competenti in rapporto alle questioni di volta in volta affrontate, con una costante presenza dei responsabili delle aree Tecnica, Urbanistica e Sociale. Si avvarrà del supporto specialistico di uno o più advisor. Il suo impegno sarà maggiore nella fase iniziale di avvio e più blando nella fase gestionale a regime, quando si prevede sarà operativa una struttura operativa ad hoc.

Infatti, si prevede la possibilità di costituire una **struttura operativa dedicata alla realizzazione** del progetto con specifica competenza sui **processi di rigenerazione urbana**. Forme e contenuti di questa struttura specializzata potranno essere diverse e saranno definite in fase di attuazione in relazione a:

- modalità di acquisizione, riqualificazione e gestione degli immobili privati e loro dimensionamento all’interno del business plan che sarà realizzato nella fase attuativa (secondo le strategie e i principi fin qui esposti ed in relazione alle risposte effettive dei cittadini alle proposte di partenariato, alle esigenze di riqualificazione, ecc.);
- modalità e procedure di accesso alle fonti di finanziamento utilizzabili.

A tal proposito, si riportano a titolo esemplificativo, le condizioni soggettive di accesso a Conto termico da parte di PA Locali:



le Amministrazioni Pubbliche (PA), che possono accedere al Conto Termico per la realizzazione di uno o più degli interventi previsti dall'articolo 4, commi 1 e 2 del Decreto, in conformità a quanto previsto dall'art. 3 del Decreto, per qualificarsi come *Soggetti Ammessi (SA)* devono rispettare le seguenti condizioni:

- siano titolari di diritto di proprietà dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato;
- abbiano la disponibilità dell'edificio/immobile ove l'intervento deve essere realizzato, in quanto titolari di altro diritto reale o di diritto personale di godimento (soggetti ammessi equiparati).

Si precisa che per Amministrazioni Pubbliche si intendono anche (tra gli altri):

- Comuni,
- Comunità montane
- consorzi e associazioni di comuni
- società a patrimonio interamente pubblico, costituite ai sensi del D.lgs. n. 267/2000, e s.m.i. (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali);
- enti pubblici non economici locali⁴.

Pertanto, tale struttura operativa potrà essere costituita dal Comune di Tito autonomamente, ovvero in partnership con altre istituzioni locali (Regione, Ater, ecc.) e/o in partnership con privati, in relazione alle specifiche scelte che saranno operate in fase attuativa sulla base dei necessari approfondimenti progettuali. Le forme potranno essere tutte quelle previste dal testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, tra cui: Enti Pubblici Non Economici (EPNE) o Società di Trasformazione Urbana (STU). Su quest'ultima, si rimanda alla scheda di approfondimento in **Allegato 3**.

- ◆ **PROPRIETARI IMMOBILI.** Sono i soggetti proprietari di immobili nel centro di Tito, disponibili a cedere il proprio immobile, affinché sia utilizzato per la realizzazione dell'iniziativa Borgo AssisTITO, avendone un ritorno in termini di valorizzazione dello stesso immobile.
- ◆ **GESTORE IMMOBILIARE.** Partecipa agli investimenti, progetta e realizza gli interventi di riqualificazione degli immobili che gestirà dal punto di vista sia tecnico che amministrativo che commerciale. È un

⁴ Come stabilire se un Ente pubblico è economico o meno: il Consiglio di Stato con [sentenza n.1842 del 10 aprile 2015](#), ha specificato come stabilire se un ente pubblico sia economico o meno. I Giudici amministrativi di secondo grado hanno rilevato che in linea di principio un ente pubblico è di natura economica se produce, per legge e per statuto (e quindi in modo non fattuale e non contingente) beni o servizi con criteri di economicità, ossia con equivalenza, almeno tendenziale, tra costi e ricavi, analogamente ad un comune imprenditore. Se tuttavia, l'ente può normativamente perseguire molte finalità con finanziamenti dello Stato e di altri enti pubblici e, cioè, diversi dai corrispettivi ottenuti, indipendentemente dall'utilizzazione concreta, la gestione, comunque, non è economica. Il Collegio ha evidenziato poi che secondo la Suprema Corte di Cassazione, l'indagine rivolta a stabilire se un ente pubblico sia o meno economico, in diversi termini, deve essere compiuta tenendo presente la disciplina legale e statutaria che ne regola l'attività con riferimento agli scopi dell'ente medesimo, non rilevando, a tal fine, l'oggetto dell'attività stessa (Cass., Sez. Un., 11.7.2006, n. 15661).



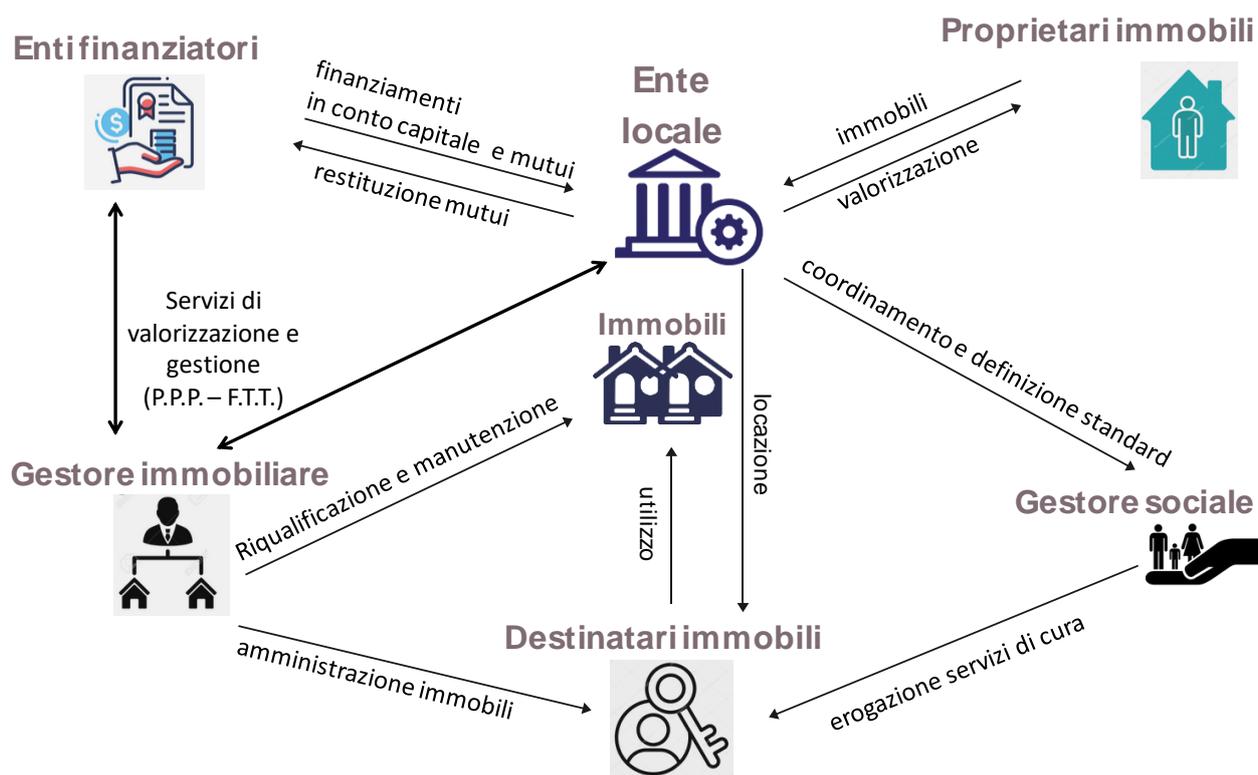
Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

soggetto capace di stabilire una relazione di fiducia con gli inquilini, assolvendo alla funzione di interfaccia per il coordinamento di tutte le attività legate all'utilizzo delle abitazioni, anche coinvolgendo gli inquilini stessi nelle attività di gestione

- ◆ **GESTORE SOCIALE.** Eroga servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone. Si fonda sul modello cooperativo che pone al centro la persona e la costruzione di comunità di abitanti.
- ◆ **ENTI PUBBLICI FINANZIATORI.** Sono enti gestori di fondi pubblici a cui l'Ente Locale accede per finanziare quota parte degli investimenti, in ragione delle finalità pubbliche dell'iniziativa.
- ◆ **DESTINATARI IMMOBILI.** Sono i soggetti che utilizzeranno in locazione gli immobili del centro di Tito inseriti nell'iniziativa, disponibili a locare gli stessi alle condizioni definite.

Nel seguente schema vengono rappresentati i **rapporti** che si instaureranno **tra i predetti soggetti**.



Anche tali rapporti potranno assumere diverse **opzioni di configurazione**, alcune delle quali, **a titolo esemplificativo ed indicativo** sono schematizzate in **Allegato 4**.



3 Piano attuativo

Come detto, l'attuazione della strategia di innovazione sociale di contrasto al disagio abitativo, denominata "**Borgo AssisTito**" dovrà comprendere una serie di azioni in grado di sostanziare un **progetto integrato** e sostenibile per l'abitare, l'innovazione sociale e la rigenerazione urbana.

Alcune **prime azioni** sono state già **avviate**:

- Accordi per canone calmierato
- Nuova graduatoria ERP (ed assegnazione alloggi ATER disponibili)
- Miglioramento servizio trasporto pubblico
- Progetti finanziati nell'ambito dei Piani Sociali di zona di contrasto alla vulnerabilità
- Progetti Welfare Basilicata
- Rifunionalizzazione parziale Centro Cecilia (HUB, FABLAB)
- Piano d'Azione Locale, meglio descritto in **Allegato 5** che prevede un intervento di rigenerazione urbana, capace di coniugare riqualificazione degli immobili pubblici con interventi di innovazione sociale.

L'attuazione del progetto integrato dovrà prevedere, oltre al completamento delle predette azioni, l'avvio e la messa a regime dei **processi di rigenerazione urbana**.

L'avvio di questi processi corrisponderà a una "moral suasion" e comunicazione capillare dell'ente locale sui proprietari di alloggi del centro storico, con definizione delle forme di apporto (beni dismessi non abitati da parte dei proprietari anche in comodato d'uso al comune, ecc.), destinabili per le finalità di contrasto al disagio abitativo, di accoglienza in cohousing e silver cohousing, assistiti da operatori sociali, di attrazione di nuovi residenti, ecc.

Si dovrà anche affrontare il tema della definizione dei fabbisogni di riqualificazione dei beni in condizione di fatiscenza necessitanti manutenzione ordinaria o parzialmente straordinaria. Per arrivare alla messa in locazione degli stessi ed alla erogazione dei servizi.



Un supporto nello sviluppo delle azioni e dei servizi che si intende realizzare in chiave di implementazione del "**Borgo AssisTito**" potrà essere dato dai beneficiari del **Reddito di cittadinanza**. Questi, infatti, in base alle



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

regole definite dal DL 4/2019 tra gli impegni contenuti all'interno dei Patti per il lavoro e l'inclusione, sono tenuti a svolgere per almeno 8 ore a settimana "Progetti utili alla comunità - PUC" definiti dai Comuni.

Stimando in modo prudenziale un bacino di **20 soggetti** da poter coinvolgere sui progetti PUC si può fare affidamento su un monte ore settimanale per la realizzazione di servizi pari a **160 ore**. Questo permette, senza ulteriori costi per il comune di avere servizi attivi dal lunedì al venerdì per parecchie ore al giorno.

Saranno quindi definite in fase di **progettazione esecutiva dell'iniziativa "Borgo AssisTITO"** quali modalità di supporto da parte dei beneficiari del Reddito di cittadinanza sarà utile e possibile attivare.

La modalità di progettazione esecutiva dell'iniziativa "Borgo AssisTITO", che potrà essere realizzata dal Comune con il supporto di un advisor qualificato, è schematizzata nel seguente grafico.





Più nel dettaglio, si tratta di realizzare le seguenti attività:

1) Verifica adesioni dei proprietari e dimensionamento esecutivo

- Indagine puntuale finalizzata ad identificare proprietari e immobili potenzialmente destinabili alla realizzazione dell'iniziativa
- Stima del fabbisogno di immobili e delle connesse funzioni
- Presentazione della strategia ai proprietari e contestuale indagine sulle loro disponibilità di adesione all'iniziativa comunale
- Sulla base delle disponibilità indagate, mappatura e abbinamento di funzioni e immobili
- Identificazione e stima dei costi di riqualificazione necessari a rendere utilizzabili gli immobili disponibili per le funzioni da destinarvi e dei costi di gestione a regime
- Stima di massima valori degli immobili da considerare per il loro conferimento all'iniziativa e/o per la loro acquisizione nelle varie forme ipotizzabili

2) Definizione mix servizi assistenziali alla persona

- Indagine / stima su quali e quanti servizi, mix di servizi
- Promozione e verifica delle disponibilità a forme autonome di condivisione tra privati (modalità assistenziale e senza finalità di lucro)
- Identificazione e stima dei costi di organizzazione iniziale e di gestione a regime

3) Individuazione fonti di finanziamento e strutturazione

- Elaborazione piano preliminare degli investimenti e delle relative fonti
- Dialoghi e verifiche preliminari con enti finanziatori
- Individuazione del modello di governance e strutturazione dell'iniziativa, ovvero individuazione della tipologia e della procedura realizzativa, tra:
 - iniziativa comunale autonoma
 - fondo d'investimento
 - costituzione di un ente pubblico non economico o di società a patrimonio interamente pubblico
 - costituzione STU (Società di Trasformazione Urbana)
 - ecc.



4) Modello di adesione e partecipazione

- Definizione della modalità di “inserimento” (conferimento, acquisizione, ecc.) degli immobili nella struttura di cui sopra, sia in termini procedurali (compresi atti tipo) che economico-finanziari (corresponsione valori ai proprietari)
- Definizione del modello di gestione dei servizi e delle modalità di compartecipazione degli operatori locali

5) Pianificazione operativa - Fase di Startup

- Individuazione e nomina management
- Business Plan e Piano Economico Finanziario
- Atti per costituzione ed avvio struttura operativa
- Accordi di partnership
- Accesso ai finanziamenti
- Progettazione ed esecuzione interventi di riqualificazione
- Erogazione dei servizi



ALLEGATO 1 – Rapporto Benchmark



“Il Social Housing consiste nell’offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai cittadini con reddito medio basso che non riescono a soddisfare il loro bisogno abitativo sul mercato e allo stesso tempo non hanno i requisiti per accedere all’edilizia pubblica popolare, con l’obiettivo di garantire l’integrazione sociale e il benessere abitativo.

I paesi del Nord Europa (Olanda, Gran Bretagna, Francia, Germania) hanno introdotto misure atte a circoscrivere e risolvere questo importante fenomeno sociale legato alla trasformazione del tessuto socio-economico, proponendo soluzioni diverse, con tempi e modalità differenti, in relazione alle caratteristiche sociali, economiche e politiche. Nel nostro Paese, colpito dalla crisi economica più tardi rispetto alle altre realtà europee, questo fenomeno è, oggi, estremamente attuale e particolarmente sentito a tutti i livelli, da quello delle istituzioni fino agli operatori del mercato immobiliare.

Le nuove categorie di persone coinvolte comprendono, oltre alle aree sociali tradizionali considerate più bisognose (anziani, disabili, immigrati) anche giovani, famiglie monoparentali, studenti, lavoratori precari o temporanei ecc., ovvero quella fascia di popolazione che non riesce per svariate ragioni ad accedere al mercato libero e, nel contempo, non possiede le condizioni economiche e sociali tali da poter accedere all’edilizia residenziale pubblica.

Ad oggi è infatti necessario riuscire a riequilibrare il rapporto tra il costo dell’accesso al mercato dell’abitazione e le effettive disponibilità economiche delle famiglie, fenomeno da attribuirsi anche al mutamento delle condizioni di mercato immobiliare, che ha determinato un ampliamento significativo del divario tra il reddito medio della popolazione e i canoni di locazione di mercato necessarie per accedere alla casa, sia che si tratti di acquisto/compravendita, sia che ci si riferisca alla locazione. (FONDO HOUSING SOCIALE TRENINO)



PREMESSA

La funzione dell'abitare è complessa e articolata e non è dunque corretto definire il “Disagio Abitativo quale fenomeno poliedrico che non può essere circoscritto alla semplice *Emergenza casa*”. Dunque il necessario approccio è multidimensionale e si caratterizza nell’**integrare gli aspetti immobiliari con quelli sociali ed immateriali dei servizi**, sperimentando tutti gli aspetti dell'abitare sociale che “coniughino progetti immobiliari con iniziative di supporto, di accompagnamento, di facilitazione della convivenza”.

Solo in tal modo la questione abitativa diverrà **risposta esigenziale, coesione sociale e qualità della vita condivisa** per una **“Comunità abitativa evoluta”**.

METODO

Gli aspetti salienti affrontati in questa analisi delle esperienze abitative e della loro gestione, che renderanno possibile un'azione efficace di confronto e Benchmark, riguardano:

- progettazione e co-progettazione degli interventi
- modelli di gestione e co-gestione
- modelli di finanziamento, nella realizzazione e nella gestione a regime.

Date le evidenti specificità legislative, economiche e sociali, lo studio ha analizzato gli approcci europei alla materia indagando poi, più specificamente, i casi italiani, perché più vicini alle specificità lucane e dunque ad una più efficace trasferibilità di approcci e azioni.

EUROPA ED HOUSING SOCIALE

- Secondo la Commissione Europea l’**“housing exclusion”** è la più evidente dimostrazione di povertà ed esclusione relazionale. Così è anche per chi vive in condizioni di sovraffollamento, igienico sanitarie e impiantistiche non adeguate – cioè in **“housing deprivation”**.
- La condizione abitativa vede i paesi dell'Est in maggiore sofferenza mentre nelle condizioni più favorevoli vi sono i paesi del Nord Europa e segnatamente Paesi Bassi e Danimarca).
- Essendo un importante **“ammortizzatore sociale”**, da quasi vent'anni la domanda di social housing cresce, pur nella specificità di ogni paese e in considerazione del numero di alloggi in affitto rispetto a quelli in proprietà e, ancora, se di proprietà pubblica o privata, in una fitta maglia di diversi attori coinvolti: enti pubblici, società finalizzate di proprietà pubblica; enti privati specializzati, enti non profit o anche proprietari privati che mettono a disposizione patrimoni, comunque remunerativi di scopo sociale. Come sta avvenendo in Italia, infatti la tendenza prioritaria è uscire dalla diretta gestione patrimoniale, a parte lo stock esistente, a favore dell'intervento privato, gestito e supportato al meglio.



Social housing providers in the EU. Fonte: CECODHAS Housing Europe, The Housing Europe Review 2012.

COUNTRY	TYPE OF PROVIDER(S)					
	CENTRAL GOVERNMENT	LOCAL AUTHORITY	INDEPENDENT PUBLIC BODY/ PUBLICLY OWNED COMPANY	CO-OPERATIVE	OTHER PRIVATE NON-PROFIT	PRIVATE FOR-PROFIT
Austria		X	X	X	X	X
Belgium		X	X		X	
Bulgaria		X				
Cyprus	X					
Czech Republic		X		X*	X*	X*
Denmark		X		X	X	
Estonia		X				
Finland			X		X	
France			X	X	X	
Germany						X**
Greece			X			
Hungary		X				
Ireland		X		X	X	
Italy		X	X	X	X	X
Malta	X				X	
Lithuania		X				
Latvia		X				
Luxemburg		X	X			
Netherlands					X	
Poland		X		X***	X	
Portugal		X	X	X	X	
Romania		X				
Slovenia		X			X	
Slovakia		X				
Spain		X	X	X		X
Sweden****						
United Kingdom		X	X	X	X	X*

* = can apply for funding to provide social housing within certain funding schemes
 ** = they also include municipal companies, which are considered as part of the private sector depending on the definition used
 *** = there is officially no 'social housing' in Sweden, despite the existence of a municipal publicly owned sector, cooperative housing in the form of tenant ownership, and a system of regulated rent setting for the whole rental sector
 **** =

Per quanto riguarda le risorse, il social housing attinge a: mercato finanziario privato (anche con lo Stato quale garante) e istituti di credito pubblici specializzati ma anche sussidi pubblici fino a diretti contributi degli inquilini.

Inoltre “si possono attivare meccanismi di funds pooling attraverso cui sostenere le organizzazioni più deboli o promuovere la competizione e l’innovazione. E’ il caso di Paesi Bassi, Danimarca e Francia, dove i soggetti operanti nel settore hanno riunito dei fondi che, “a rotazione”, vengono impiegati come garanzia o, nel caso danese, come finanziamenti per la ristrutturazione delle abitazioni. Un’altra soluzione consiste nella vendita degli alloggi sociali esistenti. Negli ultimi vent’anni è stata, in parte, avviata la privatizzazione dello stock di housing sociale attraverso una vendita selettiva che risponde a due esigenze: soddisfare gli affittuari che vogliono diventare proprietari di una casa ma non possono farlo ai prezzi di mercato, e generare nuove risorse da investire nella ristrutturazione e nella costruzione



di nuovi alloggi. Tuttavia, quando non ben regolamentato, questo fenomeno ha provocato effetti negativi, comportando la vendita di tutti gli alloggi di qualità migliore e la riduzione dello stock complessivo, tant'è che in Scozia e Galles il right to buy è stato limitato attraverso una regolamentazione più restrittiva." (The Housing Europe Review, CECODHAS Housing Europe).

Vi è inoltre un duplice possibile approccio per attivare adeguata offerta di social housing: dal lato dell'offerta o della domanda. Dal lato dell'offerta, incrementandola, mentre dal lato della domanda si possono prevedere sussidi per accedere direttamente al mercato privato. In tale secondo caso, però, vi è il rischio di innescare un meccanismo non facilmente controllabile di aumento indifferenziato degli affitti, con la produzione di effetti nocivi a chi, non rientrando nelle graduatorie aiutate si troverebbero a divenire "più discriminati dei già discriminati".

CHI HA DIRITTO PRIORITARIAMENTE ALL'ALLOGGIO?

Le considerazioni espresse innescano la domanda centrale: chi ha diritto ai benefici del social housing?

Le risposte, tutte sostanzialmente ragionevoli, possono essere molteplici:

- Il reddito innanzitutto, con soglie di accesso che possono essere più o meno alte e in considerazione dell'incremento di numero degli homeless
- Inadeguatezza della attuale abitazione fruita (inagibilità, criticità infrastrutturali, inadeguatezza igienico-sanitari, ecc.)
- Necessità congiunturali emergenziali (sisma, dissesto idrogeologico, fenomeni immigratori, ecc.)
- Peculiarità dei richiedenti (età avanzata, non abilità, ecc.)
- I "lavoratori poveri" - *working poors* – che pur lavorando non riescono ad avere un reddito adeguato per garantirsi nuclei familiari stabili e accedere al mercato immobiliare privato.

"RIMETTERE IN MOTO LA CITTA' (Don Luigi Riboldi)

Valutare tutte le categorie definite e le possibilità di approccio trovando il giusto mix è dunque l'azione principale da svolgere in questa sede, per contrastare la povertà e l'esclusione sociale. Nel "Rimettere in moto la città", come auspica Don Luigi Riboldi, non muoviamo certamente da una realtà soltanto "dolente". Infatti abbiamo così tanto costruito che, nel settore residenziale, razionalizzandone l'uso, potremmo oggi fronteggiare una improvvisa crescita della popolazione fino al 30%! Un risultato importante, anche se accompagnato da molteplici patologie, quali l'eccessivo consumo di suolo, la costruzione scriteriata – o anche abusiva – in condizioni di fragilità dell'assetto idrogeologico o con densificazioni/diluizioni volumetriche non corrispondenti a criteri razionali e logici per la qualità abitativa.

Un risultato quantitativo – e in numerosi casi anche qualitativo - che con un esempio eclatante è raffigurato dalla Città di Matera, oggi Capitale Europea della Cultura ma fino a qualche decennio trascorso, luogo dell'abitare in condizioni miserrime nei celebri sassi.

Dunque – pur a fronte delle esistenti patologie abitative odierne – abbiamo comunque superato per molti cittadini ripari insicuri e fatiscenti, coabitazioni forzate e abitazioni da "Existenzminimum", ovvero dimensionalmente inadeguate.

Ma tale risposta quantitativa è qualitativamente discutibile se, con un solo dato del Cresme, abbiamo in Italia:

- 7,2 milioni di edifici antecedenti il 1971



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

- 2,6 milioni in mediocre o pessimo stato di conservazione.

Inoltre è importante considerare l'onerosità dell'abitare perché gli oneri abitativi crescono significativamente arrivando a superare oltre il 30% del reddito familiare. Da qui la difficoltà di pagare tributi e bollette, affitti, mutui, con un "sentiment" dei cittadini generalmente rivolto al negativo.

APPROCCIO DISRUPTIVE

E' dunque necessario un intervento organico e profondo che, mutuandola dal pensiero americano recente, potremmo definire "disruptive" ovvero "innovazione dirompente" in grado di produrre uno shock positivo che – nella compatibilità degli oneri, sappia proporre un'innovazione risolutiva.

Occorre innanzitutto razionalizzare l'uso del patrimonio esistente senza costruirne di nuovo perché oltre le citate criticità ambientali, lo sprawl, l'impatto ambientale e paesaggistico, il crescere fuori misura delle aree urbane comporta oneri insostenibili per la realizzazione, gestione e manutenzione di infrastrutture, energia e ulteriori necessari servizi connessi.

Inoltre ambiti urbani più contenuti dimensionalmente permettono maggiore coesione sociale, controllo dell'efficienza dei servizi e ottimizzazione negli oneri generali. E ancora, favorisce efficaci regole gestionali, migliori forme di sussidiarietà e maggiori motivazioni per il volontariato organizzato, risorsa benefica per chi lo presta e chi lo riceve.

L'obiettivo, azzerando il consumo di suolo, è perseguire una generale rigenerazione urbana con edilizia di qualità rivolta a sicurezza dell'abitare e sociale ed ecosostenibilità (rifiuti, risparmio energetico, ecc.).

PERSEGUIRE RISULTATI TEMPESTIVI

Sono molteplici gli approcci possibili e, nel seguito, ne vedremo descritti diversi. Si va dalla condivisione abitativa – "Cohousing" o "Silver Cohousing" – alla cessione, da parte delle amministrazioni locali, in assenza di risorse per la manutenzione, del patrimonio disponibile che necessita di manutenzione ordinaria o straordinaria. La riqualificazione sarà a cura dei cittadini che li abiteranno. O ancora, soprattutto in Lombardia, sta emergendo un sempre più razionale uso del fenomeno "Temporary use" con l'uso temporaneo di strutture esistenti in disuso, naturalmente per funzioni compatibili: scuole, opifici, strutture produttive adeguate che possono assolvere a funzioni complementari (spazi espositivi, didattici, coworking, FabLab per artigiani e designer/progettisti con nuove ibridazioni fruttuose) o, in determinati casi, anche, direttamente, funzioni residenziali, di emergenza e non. Secondo chi scrive, decisivo è il citato "Silver cohousing", che cerca di contemperare l'invecchiamento della popolazione senza gravare ulteriormente sulle finanze pubbliche e sulla protezione sociale, anzi rivolgendosi all'invecchiamento attivo e alla solidarietà intergenerazionale: oltre 12 milioni di anziani; oltre un milione che vive in solitudine in una abitazione di proprietà. Il cohousing è dunque "la condivisione residenziale tra persone mature autosufficienti che, razionalizzando l'uso del patrimonio immobiliare esistente - pur nella autonomia delle funzioni principali - possono risparmiare fino al 30% della pensione, lasciando libere moltissime abitazioni, a loro volta da destinare all' housing sociale (cfr. "Condivisione residenziale, il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età", Sandro Polci, Carocci Editore).



I CASI STUDIO ESEMPLIFICATIVI

FRIBURGO, IL PRIMO CASO EUROPEO

La città di Friburgo ha una politica urbanistica certamente innovativa vista l'attenzione rivolta all'ecosostenibilità e alla partecipazione dei cittadini alle decisioni. Obiettivi questi stimolati da incentivi comunali e federali che hanno portato alla diminuzione delle emissioni nocive negli ultimi 30 anni con l'obiettivo finale del **-40% totale entro il 2030, grazie ai tetti fotovoltaici – dalle residenze, che sono spesso dotate di pompe di calore geotermiche per il riscaldamento ed il raffrescamento - agli edifici pubblici. Nella città sono molteplici i quartieri che applicano pratiche di gestione avanzata da Vauban a Rieselfeld e Sonnenschiff.**

Vauban, il primo ad essere realizzato, nasce nelle superfici di un'area militare dismessa di 38 ettari. La sua comunità è di circa 5 mila abitanti in 2 mila alloggi. Nel 1996 è iniziata l'esperienza con il Project Group Vauban e con i cittadini, soprattutto giovani famiglie, anche di reddito basso, raccolti in 40 cooperative e nel Forum Vauban per partecipare alle scelte e alle decisioni.

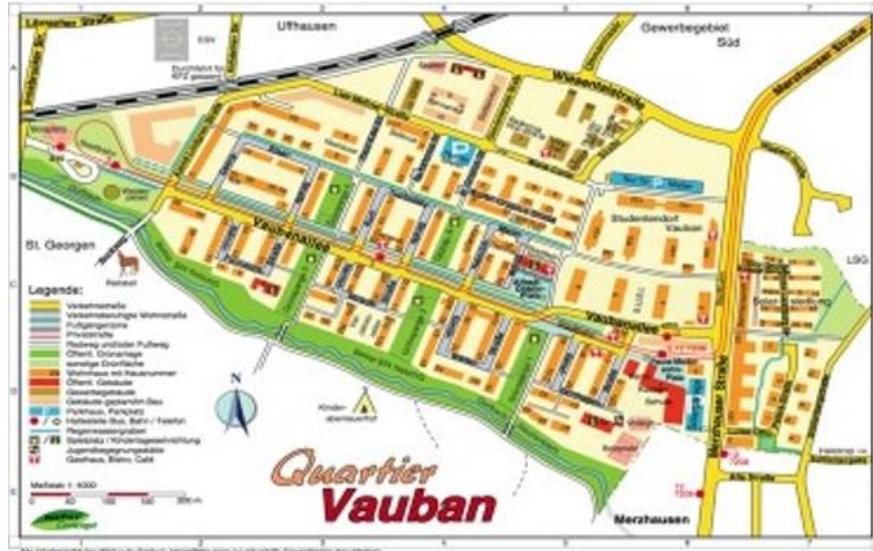
Al termine dei lavori, nel 2009, i risultati sono stati lusinghieri poichè sono state anticipate scelte di ecosostenibilità che, solo 20 anni dopo, vediamo applicate altrove:

- attenzione rigorosa al contenimento nel produrre rifiuti e al loro ciclo differenziato
- contenimento dei consumi energetici grazie a: **case passive** in grado di produrre più energia di quanta ne sia necessaria per la vita nell'alloggio; **impianto di cogenerazione collegato** al riscaldamento domestico; impianti solari che producono oltre il 60% dell'energia prodotta
- riduzione di CO2 fino al 60% delle emissioni, grazie all'utilizzo adeguato del calore favorito dalla coibentazione degli alloggi
- **riduzione dell'inquinamento da autotrasporto attraverso il potenziamento dei mezzi pubblici che ha permesso al 40% delle famiglie residenti di non avere una propria auto (car-sharing e incentivi economici pubblici.**
- contenimento dei consumi idrici per abitazioni e spazi verdi, grazie al recupero dell'acqua piovana.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting





CDP Investimenti Sgr (CDPI Sgr)

E' una società di "gestione del risparmio costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di Cassa depositi e prestiti S.p.A., unitamente ad ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e ad ABI - Associazione Bancaria Italiana. Il capitale di CDPI Sgr è detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP S.p.A. e per il 15% ciascuna dall'ACRI e dall'ABI.

CDPI Sgr gestisce:

- il "**Fondo Investimenti per l'Abitare**" (FIA), fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato, operante nel settore dell'edilizia privata sociale (social housing) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.
- Il "**Fondo FIA2**" fondo d'investimento alternativo immobiliare riservato, operante nei settori dello smart housing, dello smart working e a supporto della ricerca, innovazione, tecnologia, istruzione e formazione.
- Il "**Fondo Investimenti per la Valorizzazione**" (FIV), fondo d'investimento alternativo immobiliare multicomparto riservato, articolato nel Comparto Plus e nel Comparto Extra, che operano per stimolare e ottimizzare i processi di dismissione di patrimoni immobiliari da parte di enti pubblici società da questi ultimi controllate, anche indirettamente, e per lo sviluppo del patrimonio immobiliare riferibile alle società del Gruppo CDP.
- Il "Fondo Investimenti per il Turismo" (FIT) e il "**Fondo Turismo 1**", fondi d'investimento alternativi immobiliari riservati, dedicati a investimenti nei settori turistico, alberghiero, delle attività ricettive in generale e delle attività ricreative.

Il **Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA)** ha il regolamento di gestione approvato dalla Banca d'Italia con delibera n. 167 del 11 marzo 2010.

Tipologia: fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato a investitori qualificati.

Missione: investimenti nel settore dell'**edilizia privata sociale** per incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto e integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli Enti locali. L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica (la cosiddetta "fascia grigia").

Ammontare: 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto da Cassa depositi e prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata.

Durata: 35 anni, oltre eventuale proroga non superiore a 3 anni.

Ambito di azione: il territorio nazionale. Il FIA investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso



partecipazioni nel limite massimo del'80%. Tale limite è volto a sollecitare sul territorio l'investimento di risorse da parte di soggetti terzi rispetto al Fondo, permettendo nel contempo al FIA di mantenere una presenza rilevante nelle singole iniziative.

Rendimento obiettivo: circa il 3% oltre inflazione, generato da un flusso cedolare riveniente dalla locazione degli immobili e dalla rivalutazione a scadenza in corrispondenza della loro cessione. (Dati tratti dal sito web)

Fondo Parma Social House. Società di gestione: InvestiRE Sgr

Il Fondo, promosso e sottoscritto da imprese, cooperative di costruzione e di abitanti, nonché dal Comune e dalla Fondazione Cariparma, ha lo scopo di sviluppare iniziative nel Comune di Parma per alloggi sociali in locazione e vendita. Sito web: www.investiresgr.it/fondo/scheda/29

Per affrontare il disagio abitativo esistente a Parma, Cassa Depositi e Prestiti ha favorito la realizzazione di alloggi sociali “coniugando contenuti sociali ed obiettivi di redditività atti a realizzare, attraverso la collaborazione con il settore non profit e con la Pubblica Amministrazione, condizioni di interesse, non solo economico, per potenziali investitori istituzionali che si prefiggono finalità etiche”. **Il Fondo FPSH (Fondo Parma Social Housing), replicabile anche in analoghi contesti, è un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso istituito nel 2010 e con durata di 29 anni; il progetto prevede 852 alloggi per 61.200 mq di SLU, distribuiti su sette differenti aree.** Una volta ultimati gli immobili:

- il 50% degli alloggi sarà destinato alla vendita
- il 20% alla locazione a canone convenzionato con previsione di riscatto a partire dal 5° anno
- il 30% degli alloggi destinato alla locazione a canone sostenibile per 25 anni, dopo di che è consentita la cessione.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Le iniziative in corso sono, tra le altre, le seguenti.

PARMA VIA LA SPEZIA

L'area è localizzata nella periferia sud-ovest della città in prossimità della direttrice stradale per Fornovo, alle spalle del cimitero principale di Parma; a nord-ovest confina con un edificio residenziale già esistente, e sugli altri lati con le altre aree di sviluppo del comparto. A nord del comparto è presente un parcheggio del vicino edificio della Confederazione Nazionale dell'Artigianato e Confesercenti.



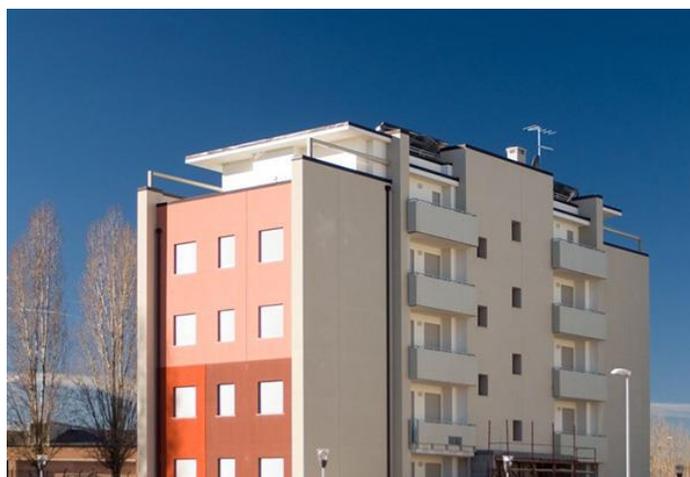
Il progetto prevede la costruzione di corpo fabbrica con 5 piani con 4 appartamenti per piano, per un totale di 20 appartamenti, dotati di cantine. L'edificio sarà schermato dagli altri edifici dalla vista del cimitero. È prevista la realizzazione di uno spazio per il gioco dei bambini, verde condominiale e giardini privati per gli appartamenti del piano terra.

Inizio lavori: Primo trimestre 2017; Fine lavori: Terzo trimestre 2018. Classe energetica: B.

Num. di appartamenti: 20. Num. di posti auto: 0

BUDELLUNGO

L'area è localizzata alla periferia sud-est della città, all'interno della cintura della tangenziale. Il lotto confina a nord e a est con aree agricole produttive destinata tuttora a coltivazioni agricole; a sud è confinante con la sede AMPS e i magazzini comunali; ad est è in continuità con area residenziale di recente sviluppo. Il progetto prevede la costruzione di una palazzina di 5 piani fuori terra, 9 unità abitative, con parcheggi privati, verde privato, orti condominiali e verde condominiale.



Inizio lavori: Marzo 2011; Fine lavori:
Novembre 2012. Classe energetica: B.

Num. di appartamenti: 9 e Num. di posti auto: 9.

ROSSI & CATELLI





Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

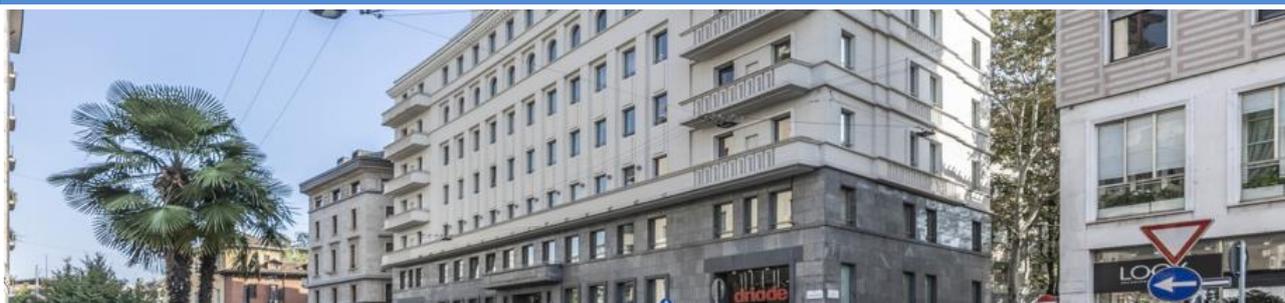


L'area d'intervento è situata in prossimità di via Traversetolo lungo il tratto iniziale di via Budellungo, compresa tra un parcheggio, che verrà realizzato in accordo al PUA, ad ovest e il quartiere residenziale in corso di realizzazione a est. A nord il lotto confina con un'area militare in fase di dismissione. Il progetto prevede la costruzione di 3 corpi di fabbricato a coppie di blocchi paralleli, collegati da percorsi a ballatoio e ponti. Gli edifici, di 6 piani fuori terra, ospitano un totale di 98 alloggi, oltre ad

autorimesse, cantine e spazi tecnici al piano interrato. Sono previsti giardini privati, spazi a verde condominiali, aree giochi attrezzate per bambini, aree studio/svago per giovani. Sono previsti due spazi ad uso comune nel corpo C (da utilizzare come portineria o iniziative auto organizzate) e uno, all'interno del corpo B, con predisposizione per uno spazio cucina.

Inizio lavori: Febbraio 2011; **Fine lavori:** Ottobre 2013. **Classe energetica:** B. **Num. di appartamenti:** 98; **Num. di posti auto:** 98.

4. FONDO ESPERIA



Fabrica è una SGR immobiliare italiana che si basa sui valori di autonomia rispetto all'attività degli azionisti, trasparenza con gestione dei portafogli in linea con le *best practice* internazionali e approccio multidisciplinare. Applica un "approccio *research driven*, su strumenti e metodologie di analisi del mercato allineati ai migliori *standard* internazionali." "Circa il 90% delle masse in gestione è rappresentato da primari investitori italiani, in primis casse di previdenza per le quali la SGR ha strutturato fondi dedicati."



“Con 14 fondi immobiliari ed un totale di circa 3,8 miliardi di euro di *asset under management*, Fabrica SGR è tra i *leader* del risparmio gestito italiano con un *asset allocation* diversificata, che spazia dalle destinazioni d’uso più tradizionali ad *asset class* più di nicchia.” (...) “A livello geografico, sebbene la componente domestica sia prevalente, la SGR sta ponendo in atto una strategia di diversificazione volta alla progressiva internazionalizzazione del proprio portafoglio, focalizzandosi su *asset* di pregio nelle principali città europee.

Esperia, unico fondo immobiliare italiano dedicato alla realizzazione di alloggi sociali nel Mezzogiorno, sta sviluppando un piano di social housing da circa 160 milioni di euro nelle regioni meridionali, reso possibile grazie all’impegno economico di: FIA - Fondo Investimenti per l’Abitare gestito da CDP Investimenti SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), Fondazione CON IL SUD, Regione Siciliana. Anno di avvio: 2013

FONDO HOUSING SOCIALE TRENINO

Il Fondo HS Trentino è nato su “volontà e promozione della Provincia Autonoma di Trento per soddisfare il fabbisogno abitativo di tutti coloro che appartengono alla nuova e sempre più consistente fascia grigia di popolazione la quale, pur non trovandosi in una situazione di indigenza conclamata, non è in grado di accedere con i propri mezzi ad un’abitazione, in proprietà o in affitto.

Il Fondo HS Trentino è un Fondo di Investimento alternativo immobiliare italiano riservato, che è stato istituito in data 16 ottobre 2013, a seguito dell’aggiudicazione del bando di gara indetto dalla Provincia stessa al RTI Finint SGR- Pensplan SGR. Esso ha poi ottenuto anche la sottoscrizione del FIA (Fondo Investimenti per l’Abitare) gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, ovvero il principale investitore a livello nazionale nel settore dell’housing sociale.

In particolare, l’obiettivo strategico del Fondo HS Trentino è quello di realizzare e gestire circa 500 alloggi da destinare interamente alla locazione calmierata per almeno 8 anni: pertanto tutti gli alloggi verranno destinati per il 100% alla locazione ad un canone scontato del 30% rispetto al mercato, per un periodo minimo di 8 anni. Gli alloggi dovranno essere localizzati esclusivamente nei Comuni del territorio della Provincia Autonoma di Trento considerati ad alto fabbisogno abitativo. In tale realizzazione sono rilevanti le seguenti funzioni:

- **Gestione dei Servizi immobiliari:** attività di carattere tecnico - manutentivo di Immobili e impianti, ivi inclusa la gestione operativa degli affidamenti dei lavori ai Fornitori (raccolta delle offerte, presentazione delle offerte alla SGR, coordinamento dei Fornitori incaricati dalla SGR, supervisione e verifica del lavoro svolto) nonché i rapporti con le compagnie assicurative.
- **Promozione Sociale:** attività di accompagnamento sociale degli inquilini, inteso anche come assistenza alla capacità di reddito e di risparmio e infine al coinvolgimento degli inquilini in azioni che sviluppino il senso di comunità e di appartenenza con l’obiettivo di rispondere in modo adeguato alle esigenze degli assegnatari degli



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

alloggi nel rispetto delle finalità sociali degli interventi immobiliari stessi. Il Gestore Sociale svolgerà anche l'attività di amministratore di condominio.

I SOGGETTI COINVOLTI



Società aggiudicataria del Bando promosso dalla Provincia Autonoma di Trento insieme a Pensplan Invest SGR ed incaricata a svolgere l'attività di Gestione del Fondo Housing Sociale Trentino **Errore. Riferimento a collegamento ipertestuale non valido.**



Società aggiudicataria del Bando promosso dalla Provincia Autonoma di Trento insieme a Finanziaria Internazionale Investments SGR e incaricata per la commercializzazione del Fondo Housing Sociale Trentino. www.pensplan-invest.com



Società di Gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA); Investitore principale con il 60% dell'ammontare sottoscritto. www.cdpsgr.it



Promotore del "Progetto per la costituzione del "Fondo Housing Sociale Trentino" e investitore del Fondo. www.provincia.tn.it

Oltre la Provincia Autonoma di Trento quale Promotore del Fondo, gli Enti Locali assumono un ruolo rilevante con particolare riguardo alla fase di stipula di ciascuna Convenzione con il Fondo e di assegnazione degli alloggi. Le Comunità di Valle infatti sono chiamate a svolgere le seguenti attività:

- predisposizione del bando per l'assegnazione degli alloggi sociali in locazione a canone moderato e ad assicurare la pubblicazione all'albo oltre ad altre adeguate forme di pubblicità;
- formazione, approvazione e pubblicazione delle graduatorie: il procedimento relativo alla fase che riguarda le graduatorie deve essere concluso entro i termini stabiliti in ciascun bando per la presentazione delle domande;
- comunicazione al Fondo dell'elenco dei soggetti con i quali stipulare i contratti di locazione a canone moderato.

Per partecipare, le unità abitative comprese negli immobili acquisiti dal Fondo, successivamente all'individuazione degli assegnatari tramite apposito bando, saranno destinate per il 100% alla locazione a canone moderato, ovvero ad un canone scontato del 30% rispetto a quello di mercato, per tutta la durata del contratto di (pari a 4 anni, rinnovabile per altri 4).

Umbertide, Ex Fornace. Finint Investments SGR h.s.

Il Fondo Uni HS AbitaRE gestito da Finint Investments SGR ha sottoscritto un Protocollo di Intesa con il Comune per la realizzazione di alloggi di social housing presso il complesso La Fornace, nella zona a nord-ovest del Comune. Il Fondo Uni HS AbitaRE ha acquisito il Complesso La Fornace lo scorso 9 giugno e le attività di messa in sicurezza dell'immobile, per molto tempo rimasto in stato di abbandono, sono state avviate il 12 giugno. Il progetto prevede la realizzazione di 85 alloggi sociali, attraverso il riutilizzo degli immobili esistenti, da destinarsi prevalentemente alla locazione a canone calmierato e alla vendita convenzionata previa definizione di specifici criteri per l'assegnazione che tengano conto della





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

capacità economica e della situazione soggettiva dei richiedenti (giovani coppie, single, lavoratori, anziani, nuclei monoparentali etc.) Sulla base delle esigenze che saranno espresse da potenziali operatori locali, parte delle unità abitative potranno essere destinate a residenza temporanea e affitti brevi. E' previsto inoltre uno spazio commerciale di media superficie e spazi da destinarsi ad uffici o coworking, mentre le villette a schiera indipendenti verranno destinate alla vendita sul mercato libero.

Oltre agli alloggi saranno realizzati degli spazi comuni destinati all'integrazione e alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero. Uno spazio sarà messo gratuitamente a disposizione degli inquilini, mentre le altre superfici saranno destinate ad accogliere servizi locali urbani a supporto della comunità. Nella parte destinata al verde potranno essere previsti orti condominiali a disposizione degli inquilini a titolo gratuito. Per la gestione degli spazi, il Fondo individuerà un Gestore socio-immobiliare che, oltre a coordinare le attività di ordinaria gestione amministrativa e condominiale, dovrà curare i rapporti con gli inquilini e coordinare le attività comuni, anche con l'obiettivo di rafforzare l'identità e il senso di appartenenza della comunità con un occhio di riguardo alle esigenze del territorio, alle tematiche della sostenibilità e cercando di mettere in rete anche i servizi già presenti nella zona. Il Fondo, dedicato ad investimenti immobiliari di social housing, costituisce una piattaforma di investimento nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi ed è riservato ad investitori istituzionali rappresentati dal FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare (gestito da CDP Investimenti SGR e investito da Cassa Depositi e Prestiti) con una partecipazione al 60%.

Finint Investments SGR ha infatti maturato da diversi anni una consolidata esperienza nel settore del social housing avendo in gestione altri due Fondi immobiliari dedicati, uno in Friuli Venezia Giulia e uno nella Provincia di Trento, che complessivamente contano oltre 300 alloggi in gestione e altri 300 alloggi in corso di costruzione”.

“L'Amministrazione Comunale non può che esprimere soddisfazione per l'avvio di un progetto che darà un nuovo volto ad una parte importante della nostra città – ha dichiarato il sindaco Marco Locchi – Grazie al protocollo sottoscritto con il Fondo Uni HS AbitaRE, il Complesso ex Fornace sarà in grado di rispondere alle esigenze abitative di tante giovani coppie, famiglie monoparentali, anziani e non solo, riqualificando un'area oggi in stato di abbandono. Il protocollo prevede inoltre un ruolo importantissimo del Comune anche nella nuova fase che si apre ora, in particolare rispetto al recupero edilizio ed urbanistico del Complesso Ex Fornace; all'attuazione di un intervento edilizio di elevata qualità architettonica ed efficienza energetica che consegua il simultaneo obiettivo di benessere abitativo e accessibilità all'alloggio; alla promozione di una nuova forma di integrazione sociale attraverso la creazione di spazi per la socialità e la condivisione. Il percorso che ci ha portato oggi alla firma del protocollo è stato lungo e complesso ma grazie all'impegno dell'Amministrazione che ha sempre mantenuto alta l'attenzione sul Complesso ex Fornace e la disponibilità del Fondo Uni HS AbitaRE, siamo riusciti a voltare pagina dando vita ad un progetto di primaria importanza per la città di Umbertide”.

Il Fondo Piemonte C.A.S.E. – Costruzione Abitazioni Sociali Ecosostenibili

E' un Fondo di Investimento Alternativo Immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori professionali con finalità sociali, istituito il 27 luglio 2012, è promosso dalle fondazioni bancarie azioniste della stessa SGR ed in particolare dalla Fondazione CRT.





La scelta dell'acronimo di C.A.S.E. sintetizza le caratteristiche degli immobili in cui il Fondo investe. In particolare:

- **COSTRUZIONI:** nuove iniziative di sviluppo su tutto il territorio del Piemonte e della Valle d'Aosta
- **ABITAZIONI:** acquisizione di "alloggi sociali" già realizzati o ristrutturazione di immobili esistenti
- **SOCIALI:** destinati a soggetti che non hanno più la possibilità di accedere al mercato libero delle abitazioni in affitto (o in vendita), ma non hanno neanche le caratteristiche di povertà e disagio tale da consentirgli l'accesso all'edilizia sociale pubblica
- **ECOSOSTENIBILI:** realizzazione di unità sostenibili sul piano gestionale, così da abbattere i costi connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria che spesso gravano sugli inquilini. In tal senso verranno studiate opportune soluzioni di tipo passivo e di efficienza impiantistica

Il Fondo è partecipato dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) istituito e gestito da CDP SGR e pertanto si colloca nell'ambito del percorso delineato dal Piano Casa nazionale di edilizia abitativa.

Scopo del Fondo è favorire l'incremento della disponibilità di "alloggi sociali" per la locazione a canoni calmierati e la vendita a prezzi agevolati, con una particolare attenzione al territorio delle Regioni Piemonte e Valle d'Aosta. Gli investimenti promossi e realizzati dal Fondo sono finalizzati a sostenere iniziative dirette ad incrementare la dotazione di Alloggi Sociali in favore di categorie sociali svantaggiate quali:

- nuclei familiari e giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio e altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno 10 anni nel territorio della Repubblica Italiana, ovvero da almeno 5 anni nella medesima regione

La durata del Fondo è stata fissata in 25 anni.

REAM SGR caratterizza la propria missione, identità e strategia in modo differenziato rispetto alle altre società di gestione del risparmio operative sul mercato:

- veicola le **migliori capacità industriali** dei settori immobiliare, industriale e finanziario tramite **soggetti orientati allo sviluppo del territorio**, attraverso l'**istituzione** e la **gestione trasparente e professionale** di fondi immobiliari;
- si pone come operatore di riferimento per la gestione e la valorizzazione degli asset immobiliari localizzati sul territorio delle fondazioni, coniugando il **perseguimento del valore sociale con l'incremento del valore economico**;
- focalizza la propria attività su immobili presenti sul territorio delle fondazioni, con **particolare attenzione agli asset delle imprese e degli enti locali**, perseguendo indirette finalità sociali mediante la **liberazione di risorse per il finanziamento** delle attività proprie, il **sostegno al tessuto economico e all'occupazione**, la



valorizzazione e la **formazione** di risorse professionali specializzate e la particolare **attenzione ai settori del no-profit e del social housing**.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

HOUSING IN RESIDENZA TEMPORANEA

 **SHARING** Via Assietta 15/f 10128 Torino
CONDIVIDERE IDEE E ABITAZIONI

La **FORMULA HOUSING** è una soluzione contrattuale per giovani, famiglie e professionisti che desiderano restare per un periodo **minimo di 12 mesi**. Le tariffe sono modulate per appartamento e garantiscono, sulla base di specifici requisiti, la possibilità di accesso a tariffe calmierate.

SPAZI VERSATILI PER BISOGNI DIVERSI SHARING è il progetto realizzato a Torino per rispondere all'esigenza di affitti temporanei in città a costi calmierati, caratterizzato da **spiccati obiettivi di efficienza energetica e basso impatto ambientale**. La struttura offre **122 unità residenziali** completamente arredate, provviste di cucina ad induzione, dotate di connettività Wi-Fi e accesso al sistema di domotica per il controllo delle utenze, e **58 camere ad uso Hotel**. Inoltre, **formule commerciali diversificate per periodi di permanenza, a costi calmierati, rendono possibile la proposta di soluzioni residenziali che contribuiscono a rispondere in modo innovativo e funzionale alle diverse esigenze abitative della Città**.

Le diverse formule di offerta sono le seguenti.



Sharing propone le seguenti formule

84 trilocali a 3 posti letto da 44 mq composti da camera doppia, camera singola, con ulteriore letto aggiuntivo per minori di 12 anni, soggiorno con cucina ad induzione, bagno





Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Bilocali da due posti letto da 44 mq composti da: camera doppia o matrimoniale, soggiorno con divano letto, cucina ad induzione a vista, bagno



Monolocali da due posti letto da 25 mq composti da: camera con cucina ad induzione a vista, due letti singoli, bagno



16 Monolocali da un posto letto da 19 mq composti da: camera con cucina ad induzione interna ad armadiatura attrezzata, letto singolo, bagno



Dotazioni

Tutti gli appartamenti che proponiamo sono arredati con: armadi, scrivanie (una per camera), televisore LCD 19", cassaforte, cucina ad induzione, connettività WI-FI, telefono, impianto di domotica per il controllo delle utenze.



COHOUSING e “SILVER COHOUSING”*

*(neologismo e progetto di Arch. S. Polci per la condivisione abitativa tra persone autosufficienti in età matura).

Il Cohousing e il “Silver Cohousing” sono:

- L’abitare condiviso ma con le funzioni essenziali in autonomia (camera da letto, bagno, living) per ogni anziano;
- Una leva per la rigenerazione urbana e il rilancio dell’“industria edilizia buona” attraverso piccole opere diffuse di riqualificazione ecosostenibile degli immobili residenziali (soprattutto i condomini urbani degli anni 1950/’90);
- La qualità di vita, ovvero si risparmia fino al 30% dei costi di vita, maggiore sicurezza personale, migliore assistenza alla persona anziana e socialità diffusa, attraverso il superamento della solitudine e del “barbonismo domestico”;
- Con la condivisione di abitazioni ristrutturate, disponibilità di alloggi liberati per nuova domanda sociale non soddisfatta o inespressa.

Un aspetto rilevante riguarda l’affrontare le conseguenze dell’invecchiamento della popolazione sulle finanze pubbliche e sulla protezione sociale, promuovendo l’invecchiamento attivo e la solidarietà tra generazioni. Sono infatti 12 milioni gli anziani e oltre un milione di questi vive solo in una abitazione di proprietà. Siamo nella paradossale situazione in cui abitazioni per benestanti sono abitate da indigenti. Il cohousing è dunque la condivisione residenziale tra persone mature autosufficienti che, razionalizzando l’uso del patrimonio immobiliare esistente – pur nella autonomia delle funzioni principali – possono risparmiare fino al 30% della pensione, lasciando libere decine di migliaia di abitazioni da destinare all’ housing sociale (cfr “Condivisione residenziale, il silver cohousing per la qualità urbana e sociale in terza età”, Sandro Polci, Carocci Editore).

Per punti

Nel 2030 vi saranno circa 2 miliardi di anziani nel mondo. In Italia, negli ultimi 40 anni, gli over 65 sono passati dal 9,5% della popolazione al 20,3%: oltre 12 milioni;

- Nel medesimo lasso di tempo la popolazione italiana è aumentata del 20%, mentre la popolazione anziana del 155%! E’ prossima la generazione che vedrà un anziano ogni 3 abitanti!
 - “Esemplificando: in futuro 20 genitori che vivono più a lungo non potranno, economicamente e socialmente, sostituire 11 figli che non nascono più, se non ridefinendo lo scenario complessivo: lavorare più a lungo, lavorare meglio, lavorare gioiosamente e con i necessari ausili” con la competenza e la presenza intellettuale: sono queste le vere capacità da preservare attentamente;
- Come? Rimanendo vigili, vitali, curiosi e... sbugiardando il pensiero sommo di Cicerone, che definiva la vecchiaia stessa quale malattia!”
- Guardando al futuro – ecosostenibile e biodiversificato – insieme alla augurabile green economy, occorre guardare ad altre forme “sharing”, di condivisione. Così la “Silver economy”, l’economia dei capelli grigi, va alla moltitudine dei meno garantiti “che vivono con oneri crescenti in alloggi spesso fatiscanti e subiscono la solitudine strisciante



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

del tramonto della famiglia patriarcale, che sembra consegnare ognuno di noi alla pura, afona solitudine dell'età matura.”

Da qui l'attenzione al “Cohousing”, la condivisione di spazi e funzioni residenziali di nuova concezione in complessi immobiliari attrezzati, spesso in aree di espansione edilizia. Un tema assai di moda, viste le innovative applicazioni sperimentate, soprattutto all'estero. Ma non nel nostro Belpaese, piagato da una prevaricazione edilizia senza fine. Qui non occorrono nuove costruzioni ma rigenerare il già esistente. Come? Abbattendo e riedificando edifici con modalità sostenibili, rinaturalizzando e riorganizzando gli spazi urbani e rifuggendo da nuovi disordini urbanistici.

Ma ove mancasse la forza imprenditoriale e le ingenti risorse economiche necessarie per progetti residenziali sostitutivi di rigenerazione urbana – che in ogni caso richiedono tempi lunghi – va razionalizzato l'esistente favorendo forme di condivisione immobiliare, soprattutto a fronte di appartamenti esistenti di grande dimensione. Si chiede un diverso ma non destabilizzante cambiamento di cultura dell'abitare: nel secondo dopo guerra si desiderava raggiungere la disponibilità di un vano per abitante, memori di quando la coabitazione costringeva famiglie intere in una sola stanza. Ma oggi, ampiamente superati i due vani per cittadino, come ottimizzare l'uso del patrimonio esistente? Come sottrarsi ai mali molteplici (e costosi) della solitudine?

Un giorno di ospedalizzazione (spesso mosso anche dalla solitudine) costa alla comunità più di un mese della pensione media sociale riconosciuta a un cittadino.

Da qui ha mosso l'indagine che ho inizialmente realizzato tra le attività “no profit” della Gianfranco Imperatori Onlus, per ricordare un amico che si è dedicato agli anziani, e che cerca di proporre una soluzione a suo modo elementare: considerare il bene immobiliare esistente come un bene razionalizzabile, parzialmente da condividere e da saper destinare alla migliore utilizzazione, acquisendone benefici significativi: innalzare fino al 30% in più la capacità di acquisto di una pensione modesta, godere di una assistenza attiva da parte del servizio sociale, vivere nella piena autonomia dei propri spazi essenziali per la privacy (camera, bagno, living, ecc.), evitare le onerose ospedalizzazioni, di comodo e non sempre di necessità, ritornando a socializzare, non più schiacciati da una diffidente autonomia dell'abitare.

Ma vediamo in semplici schemi.

1. La condizione abitativa degli over 75

- Il 32,7% (2,3 milioni) vive solo e in proprietà. Nel 61,2% dei casi posseggono un'abitazione con oltre 4 vani in abitazioni spesso malandate.
- Le case dove vivono famiglie con almeno un anziano con più di 65 anni sono state costruite nel 48% dei casi prima del 1961 e circa il 27% prima del 1945;



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

- Case ante 1945 sono in condizioni mediocri o pessime nel 32,9% dei casi;
- Nel 27% dei casi queste case non hanno un vero e proprio impianto di riscaldamento • nel 37% dei casi queste case sono prive di ascensore.

2. La condizione sociale dei pensionati

- 5,3 milioni (9% del totale naz.) con meno di 1000 euro al mese e con 65 e più anni. Il numero di anziani con pensioni inferiori a 500 euro al mese è di 1,35 milioni.
- 80% della pensione per casa, bollette, spesa.
- Casa ed energia: quasi il 50% del totale.
- Un anziano con € 575 (media delle pensioni al di sotto di 1.000 euro) spende:
 - €275 spese di affitto/mutuo, bollette energetiche e altre utenze (€ 9,20 dì)
 - €122 generi alimentari e bevande (€4,1 al dì)
 - €41 trasporti e com. (€1,3 al dì)
 - €28 servizi e sanità
 - €32 spese per la casa (€1 dì)
 - €21 tempo libero e istruz. (€ 0,70)
 - €40 altre spese (1,3 dì)

3. “Liberazione di risorse” per ogni nucleo di condivisione

- 352 euro al mese a nucleo per nuclei di 2 persone
- fino a 1.028 euro al mese per un nucleo di 4 persone
- riduzione dell’ospedalizzazione

Conseguenze a livello nazionale

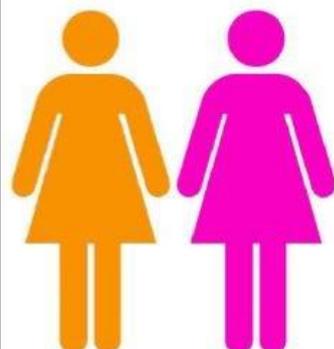
- reimmette nel mercato da 100mila a 200mila alloggi (cioè fino a 8/10% del target) oggi occupati da un anziano solo
- reimmettere nel mercato da 60mila a 120mila alloggi di grande dimensione (e avvia in tal modo politiche diffuse di social housing)
- a livello di grandi città metropolitane: può reimmettere nel mercato da 17mila (5% del target) a 34mila alloggi (10% del target) oggi occupati da un anziano solo;
- reimmettere nel mercato da 10mila (5% del target) a 20mila alloggi (10% del target) di grandi dimensioni oggi occupati da un anziano solo.
- In un semplice schema



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Distribuzione della spesa	Spesa in euro/mese procapite ante risparmio	% risparmio attivabile dal cohousing	Risparmio mensile procapite
	Abitazione ed energia	275	50%
Alimentari e bevande	122	10%	12
Trasporti e comunicazione	41	20%	8
Altre spese	40	25%	10
Arredamenti	32	25%	8
Servizi e spese sanitarie	28	0%	0
Tempo libero e istruzione	21	0%	0
Abbigliamento e calzature	16	0%	0
Risparmio mensile attivabile procapite			176 euro
% risparmio attivabile			30,6%
Risparmio mensile complessivo del nucleo			352 euro



SILVER CO HOUSING 2 PERSONE ANZIANE

Pensione mensile disponibile:
575 euro x 2 = 1.150 euro

fonte: ns. elaborazione e simulazione su dati Istat

Per concludere

- Si alimentano entrate IVA sui consumi generati fino a € 200 milioni
- Si incrementa la capacità di spesa degli anziani fino all'equivalente del 30% delle pensioni;
- Si libera la popolazione anziana dai problemi della solitudine, dell'isolamento e dell'esclusione sociale, con l'anziano che continua a vivere nel proprio alloggio o nel proprio quartiere, anche attivando forme di animazione e assistenza (sussidiarietà e terzo settore contro esclusione sociale);
- Si utilizza al meglio il patrimonio immobiliare con investimenti contenuti (incentivazione delle ristrutturazioni, fondi comunali con rotazione degli investimenti);
- Si liberano alloggi da reimmettere nell'offerta di social housing; si favorisce una residenzialità attiva e un invecchiamento sereno, promuovendo forme di assistenza domiciliare meglio organizzate e in grado di



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

recuperare risorse al sistema pubblico di gestione della sanità grazie ai risparmi generati dalle minori ospedalizzazioni.

Con 3 esempi si propongono diversi approcci al Cohousing e al Silver cohousing

Il progetto Ecosol di Fidenza

Ovviamente, chi si associa deve credere nel progetto», osserva **Luca Rigoni**, 54 anni, architetto, animatore de **Cohousing Ecosol di Fidenza** (Parma). Il gruppo di cui fa parte (35/40 persone, un terzo circa di pensionati, compreso un sacerdote) abita in un condominio di un quartiere alle porte della città. Lo stesso Rigoni si è incaricato di progettare la ristrutturazione dell'immobile («sostenibile, ad alto risparmio energetico») composto da 15 appartamenti (uno dei quali ad uso abitativo-sociale) e spazi comuni: salone con cucina, dispensa, lavanderia, orto. «È in comune anche la gestione degli impianti», sottolinea l'architetto. A Fidenza, il gruppo in cohousing è proprietario dell'immobile. Ma le formule sono varie e diverse. Le 5 amiche di Torino, per esempio, non intendono acquistare. Si stanno rivolgendo al Comune e alla Regione per trovare una soluzione «in comodato d'uso», facendosi carico di alcune spese d'ingresso. «In tal modo ci sarebbe maggior flessibilità — dice Piera —. Meno vincoli e più facile ricambio di inquilini nel corso del tempo». Le esperienze citate illustrano, pur parzialmente, un fenomeno relativamente recente nel nostro Paese, ma con buone prospettive di sviluppo.



LA PALAZZINA DI TORINO

Nel quartiere torinese di Porta Palazzo è nato nel 2011 il cohousing Numerozero, otto appartamenti in una palazzina abitati da pensionati, giovani coppie e famiglie. Oltre al terrazzo, sono stati ricavati molti altri spazi comuni.



PER I GIOVANI DI BOLZANO

«Mi impegno&Prendo casa», cohousing di Bolzano, è un progetto è destinato ai giovani fra i 18 e 35 anni di età. Prevede posti letto in affitto a canone calmierato, per aiutare i giovani a uscire dalla famiglia e avviare attività in proprio



Ecovillaggio “L’Asino e la Luna”, Cerveteri (RM)

un esempio di struttura residenziale con elevate motivazioni ecologiche e sociali condivise.

La scoperta la devo a Manuel Olivares, il fondatore delle edizioni Viverealtrimenti (<http://www.viverealtrimenti.com/>) : parlando con lui del tema degli eco-villaggi, che interessano sia il mio sito dell’ *Atlante delle Residenze Creative* sia il suo di *Viverealtrimenti* , mi ha rivelato l’esistenza di un piccolo eco-villaggio proprio a Cerveteri, sulle colline. E in effetti *L’Asino e la Luna* è l’ultimo casale di una strada che si arrampica tra Cerveteri e il Sasso. Sono andata con un amico avventuroso. Ci hanno accolto i due ragazzi fondatori dell’ecovillaggio, che quel giorno erano in compagnia di un terzo collaboratore della struttura e di altri amici che erano venuti a trovarli. A guardare dall’alto della collina, sul finire del pomeriggio, Marina di Cerveteri era un grumo di casette bianche di fronte al blu del mare. Ci hanno portato a conoscere i loro animali, rigorosamente “da compagnia”, maialetti compresi, dal momento che sono vegetariani. Galline, oche, cavalli (dismessi dalla Polizia di Stato) , e naturalmente un Asino, che da il nome alla struttura, e che andando via più tardi sono riuscita perfino a fotografare insieme alla luna che si stava alzando in cielo, riproducendo così il logo dell’ecovillaggio. I ragazzi coltivano un orto (in espansione) con il metodo della permacultura, confezionano marmellate e verdure sott’olio, producono miele, ospitano ragazzi che vogliono restare per un periodo nella struttura prestando il loro lavoro in cambio dell’ospitalità. E’ tutto ancora in divenire, ma i ragazzi sono giovani e volenterosi, durante il giorno lavorano all’esterno in vari lavori. Auguri ragazzi, vi torneremo a trovare in primavera, per il raccolto dell’orto. **Tiziana Colusso – 1 novembre**



ALLEGATO 2 – Documento Strategico Preliminare

Si riporta nel presente allegato il documento strategico preliminare elaborato in forma di presentazione nei mesi di ottobre-novembre 2019.





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Realizzazione Borgo AssisTito

GOVERNANCE & MANAGEMENT	
BUSINESS PLAN E PIANO ECONOMICO FINANZIARIO	
ATTI DI COSTITUZIONE E ACCORDI DI PARTNERSHIP	
ACCESSO AI FINANZIAMENTI	
LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE	
MESSA IN LOCAZIONE	
ORGANIZZAZIONE ED EROGAZIONE SERVIZI	

► Nel presente documento viene descritta la **Strategia di Innovazione Sociale di contrasto al disagio abitativo** che il Comune di Tito intende realizzare in uno scenario temporale di medio-lungo termine.

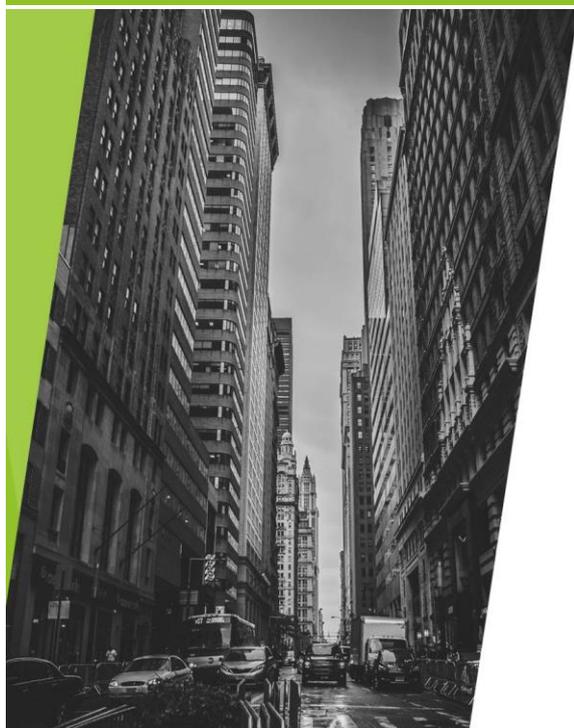
► Le analisi e le elaborazioni sono previste e finanziate dal **PO FSE Basilicata 2014-2020 - Asse 2 - Rafforzare ed innovare l'inclusione attiva nella società, O.S. 9.7, Azione 9.7.1.**, nell'ambito di una iniziativa integrata supportata anche dal **PO FESR Basilicata 2014-2020 - Asse VII - Inclusione Sociale O.S. 9B.9.4, Azione 9B.9.4.1**





INTRODUZIONE

DALLA QUESTIONE CASA AL CONTRASTO DEL DISAGIO ABITATIVO



LA QUESTIONE CASA

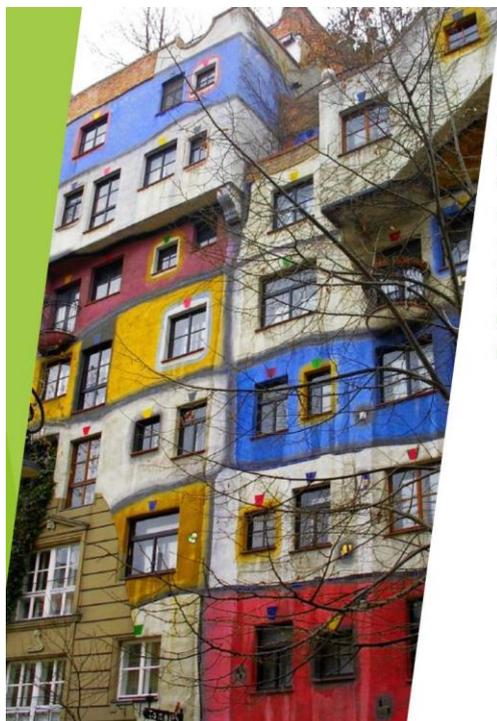
Inizialmente, gli interventi in materia di **Edilizia Residenziale Pubblica** avevano l'unico obiettivo di dare risposta all'esigenza casa delle categorie sociali meno abbienti: la casa come un **bisogno sociale ineludibile**.

Tuttavia, ciò ha portato alla costruzione di abitazioni spesso di **bassa qualità**, con un significativo **consumo di suolo** e diffusi fenomeni di **marginalizzazione sociale**



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



IL SOCIAL HOUSING

Più recentemente, in risposta alle **nuove emergenze** ed alle **nuove fragilità** indotte dalla crisi strutturale ed anche a causa di una sostanziale contrazione delle risorse pubbliche disponibili, è stato adottato un approccio di edilizia **sostenibile a basso costo**, basato su economicità e **qualità degli interventi**:

- ▶ l'attenzione si sposta su **necessità sia materiali che qualitative**
- ▶ l'alloggio sociale si inserisce in finalità riferite al **valore urbano dell'architettura** e alla **valorizzazione degli spazi pubblici**

IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

Attualmente, si sta affermando un **approccio innovativo, multidimensionale ed integrato, smart e green**:

- ▶ consumo di suolo zero
- ▶ recupero, ristrutturazione e riconversione degli immobili esistenti (anche privati)
- ▶ miglioramento sismico, sostenibilità energetica e innovazione tecnologica (incremento della domotica, AAL, AI)
- ▶ sviluppo di dotazioni urbane e di servizi connessi all'abitare
- ▶ mix di residenze, funzioni, spazi collettivi (residenze e spazi «ibridi»)
- ▶ mix di finanziamenti pubblici e/o privati





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

IL SOCIAL HOUSING PER IL CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

In quest'ottica, i progetti di Social Housing sono concepiti e realizzati come un **insieme organico ed integrato** di interventi.

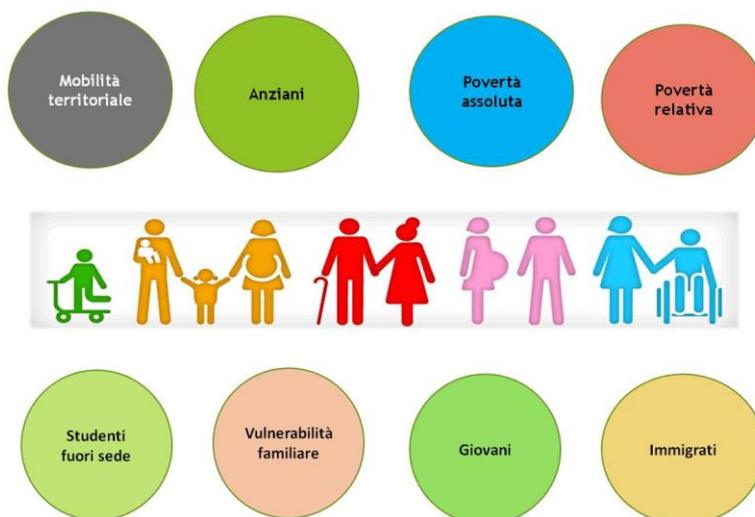
L'approccio **innovativo** sposta sempre più l'attenzione

- dalla casa ai servizi per l'abitare,
- dal bene fisico ai «beni» complementari,
- dalla abitazione alla **comunità abitativa sostenibile ed inclusiva**

Un approccio più **inclusivo**, **"intelligente"** e **sostenibile**, in linea con le indicazioni dell'**Unione Europea** e con gli obiettivi di sviluppo sostenibile dettati dalla **Agenda 2030** e basato su un più convinto **Partenariato Pubblico- Privato**



LA NUOVA DOMANDA ABITATIVA





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Nuove soluzioni abitative



LA METODOLOGIA UTILIZZATA PER LA DEFINIZIONE DELLA STRATEGIA



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



STRATEGIA DI INNOVAZIONE SOCIALE DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO: LA METODOLOGIA

INDIVIDUARE:

- benchmark (case studies)
- fabbisogni abitativi e sociali
- potenzialità immobiliari
- obiettivi e modelli d'intervento
- possibili fonti di finanziamento
- azioni per l'attuazione

CONIUGARE:

- fabbisogni & opportunità
- riqualificazione urbana & innovazione sociale
- politiche attive per il lavoro & welfare comunale





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

ALCUNI CASE STUDIES

Case studies - 1. Borgo sostenibile - Figino



Il progetto Borgo Sostenibile è un nuovo complesso residenziale che sorge a Figino, quartiere storico ad ovest della città di Milano. Con 321 appartamenti offerti in locazione e in patto di futura vendita, è l'ideale per chi cerca una soluzione di qualità all'interno di un contesto tranquillo e verde.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Case studies - 1. Borgo sostenibile - Figino



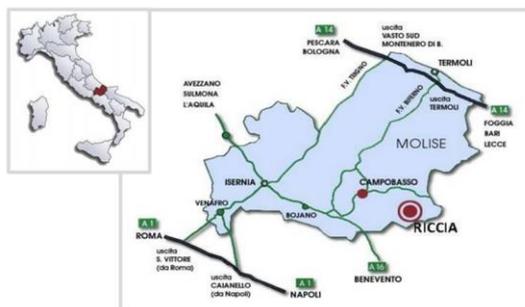
BORGO ASSISTITO

Servizi presenti:

- un Centro Diurno Integrato con una capienza massima di 30
- posti, suddiviso in due nuclei:
- Nucleo disabilità;
- Nucleo demenze (in particolare rivolto ai malati di Alzheimer).
- 22 alloggi di residenzialità leggera;
- un poliambulatorio;
- uno spazio dedicato alla formazione dei familiari e dei caregivers.

L'analisi della popolazione residente a Figino e le richieste sempre crescenti rispetto a servizi rivolti agli anziani hanno consentito di predisporre un importante servizio a supporto del territorio, chiamato Borgo Assistito. Il sistema dei servizi erogati dal Borgo Assistito si fonda sulla promozione di un **modello innovativo di residenzialità che si basa sul tema dell'appropriatezza della cura in base al mutare delle esigenze delle persone nel tempo**. Il servizio della residenzialità leggera intende essere una risposta non solo alla dimensione del bisogno, ma anche per quanto riguarda la sfera sociale, relazionale ed affettiva, fondamentali per fornire all'anziano un equilibrio che consenta una progettualità sulla propria vita.

Case studies - 2. Il Borgo del Benessere - Riccia



Nel centro storico di Riccia, in Molise, è stato realizzato un primo nucleo di **Albergo Diffuso dedicato al benessere e alla Terza età**. Si tratta di un innovativo sistema di accoglienza diffuso, specializzato nel turismo parasanitario, della salute e del benessere che, accanto a specifiche attività di cura e di assistenza, abbina servizi culturali e di intrattenimento in stretta simbiosi con le peculiari componenti naturalistiche, ambientali e culturali locali.

Un modello alternativo di residenzialità e di vacanza destinato ad un target di utenza, in continua crescita sia nel nostro Paese che all'estero, in fuga dalle grandi città ed in cerca di esperienze autentiche che valorizzano le relazioni umane grazie al contatto con i residenti del borgo



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Case studies - 2. Il Borgo del Benessere - Riccia

Il progetto ha previsto i seguenti interventi:

- ristrutturazione degli immobili di proprietà privata, acquisiti da parte del Comune, ubicati nel centro storico di Riccia da destinare a ricettività turistica e residenzialità socio-sanitaria con la possibilità per gli ospiti di accogliere ed ospitare anche familiari in visita, amici, turisti.
- realizzazione di spazi comuni a servizio degli ospiti da adibire a uffici, reception, spazi di aggregazione, centro benessere, ristorante etc.
- riqualificazione funzionale delle aree e degli spazi pubblici a servizio della residenza diffusa.
- Realizzazione di servizi e di attività integrative per mantenere il fisico e la mente attivi e per garantire condizioni di efficienza e sostenibilità ambientale.



Case studies - 3. "Housing care" edilizia sociale e per la salute

La Fabbrica del Benessere, a Teramo, è un progetto edilizio di 15,7 milioni che prevede l'integrazione tra finanziamento pubblico (Regione Abruzzo, circa 40%), bancario (40%) e capitale privato (20%). Nel 2050 in Italia gli over 65 saranno 20 milioni di persone, di cui 4 milioni con più di 85 anni. Nasce da questi dati l'idea di housing care, ovvero la creazione di un progetto residenziale capace di **rispondere non solo a un bisogno abitativo ma anche ai bisogni sanitari e d'assistenza di chi vi abita.**

Ospiterà circa 400 persone in 100 appartamenti con affitto calmierato. Ci saranno anche ambulatori medici, strutture per la riabilitazione, luoghi di svago e destinati alla ristorazione, oltre a spazi verdi e orti urbani.



La **sostenibilità** emerge dal simultaneo intervento di più componenti:

- rispondere alle fragilità, anche concedendo abitazioni a un **canone calmierato** (in grado di ripagare in parte l'investimento);
- rispondere a bisogni nuovi generando una **domanda pagante per servizi socio-sanitari domiciliari**;
- **contributo pubblico** che rende sostenibile l'operazione configurandosi come un vero e proprio **investimento in infrastrutture ed innovazione sociale.**



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

DIAGNOSI TERRITORIALE

Diagnosi territoriale del Comune di Tito

L'analisi realizzata ha indagato le peculiarità emergenti del territorio del comune di Tito:

- territoriale
- demografica
- occupazionale
- edilizia pubblica e privata

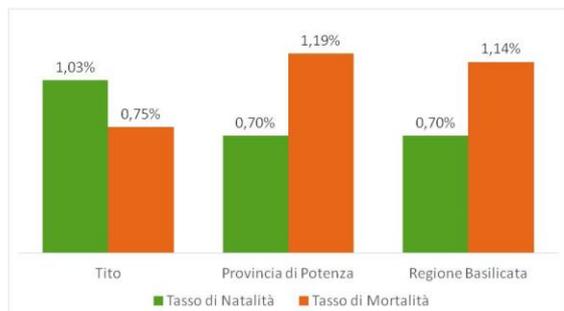




Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

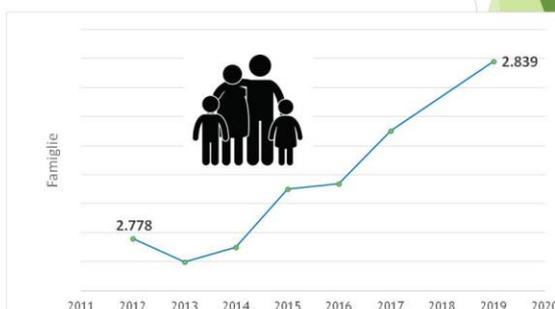
Dati demografici



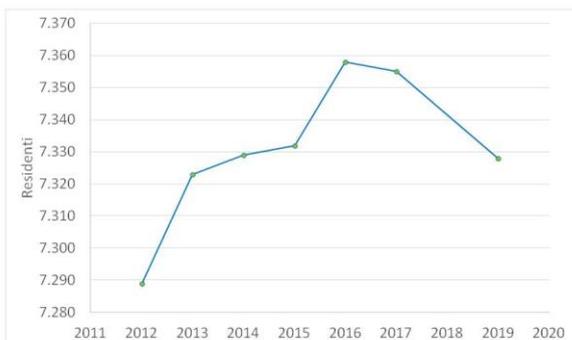
Dal grafico si può osservare come all'interno del comune di Tito, a differenza di quanto accade nei territori di riferimento, si verifica una situazione in cui il **tasso di mortalità è inferiore a quello di natalità**, il che spiega la crescita demografica avvenuta fino alla fine del 2017

Dato molto interessante al fine dell'individuazione dei possibili sviluppi in termine di attivazione di nuovi servizi, può essere quello fornito dai dati relativi al **numero di famiglie** che risiedono all'interno dei territori del comune di Tito.

Appare evidente come il **trend** sia in continua espansione, come meglio rappresentato dal grafico e che evidenzia la significativa crescita del numero delle famiglie nel periodo in esame.



Dati demografici



-0,04 % tasso di crescita

il progressivo declino della popolazione è evidenziato dalla **valenza negativa del tasso di crescita della popolazione**, che rappresenta la misura dell'aumento (o della diminuzione) del numero di abitanti dei territori in esame ed è calcolato sottraendo il tasso di natalità a quello di mortalità e **aggiungendo poi il tasso migratorio**, che per l'appunto esprime la differenza tra coloro che sono stati iscritti nelle anagrafi dei comuni e coloro che invece sono stati cancellati da questi ultimi.

In evidenza

DECRESCITA DEMOGRAFICA

La dinamica demografica mostra che la popolazione risultava in continua crescita fino alla fine del 2016, per poi iniziare un percorso inverso che ad oggi non sembra arrestarsi.

ENTE	TASSO DI CRESCITA	TASSO MIGRATORIO
TITO	-0,04%	-0,33%
PROVINCIA DI POTENZA	-0,66%	-0,17%
REGIONE BASILICATA	-0,57%	-0,13%



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Dati demografici

Per una più attenta “fotografia” del contesto economico-territoriale sono stati presi in considerazione alcuni **indici di struttura della popolazione** come l'**indice di vecchiaia** che rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione, l'**Indice di dipendenza strutturale**, che rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni) e l'**indice di ricambio della popolazione attiva** che, rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-19 anni).



102

Questo dato suggerisce che nel comune di Tito, alla data della rilevazione, erano presenti 102 anziani ogni 100 giovani, indice che rapportato a quello espresso della media della **provincia di Potenza (187,2)** ha una valenza positiva.



46,5

in base all'analisi è stato rilevato che **a Tito, nel 2017, erano presenti 46,5 individui a carico, ogni 100 lavoratori**

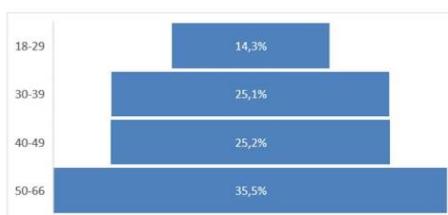


115,7

Infine, è stato considerato La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Nel Comune di Tito in questo periodo, **l'indice di ricambio è 115,7**, e questo conferma, come anticipato in precedenza, che la popolazione in età lavorativa è abbastanza anziana, seppur in maniera più mite rispetto al contesto provinciale e regionale.

Dati sul Lavoro

Analizzando i dati sulla disoccupazione si vede come **dei quasi 5000 residenti in età attiva nel Comune di Tito il 33% sono disoccupati/inoccupati** iscritti al centro per l'impiego e quindi in cerca di occupazione



Ulteriore dato analizzato è quello relativo agli inoccupati e cioè a persone che non hanno mai avuto un contratto di lavoro. Degli inoccupati residenti nel Comune **oltre il 31% hanno un'età superiore ai 50 anni**. Mentre infatti il dato della disoccupazione/inoccupazione giovanile seppur preoccupante risulta contenuto (19%) sono oltre il 34% le persone residenti over 50 che non hanno mai avuto un rapporto di lavoro.

STATO OCCUPAZIONALE	RESIDENTI	INCIDENZA % SUL TOTALE
DISOCCUPATO	1.128	68,95%
INOCCUPATO	508	31,05%
TOTALE	1.636	100,00%

Il dato fa emergere come **oltre il 35% della popolazione residente e disoccupata sia di età superiore ai 50 anni**.

Se a questi si aggiungono anche le persone over 40 la percentuale complessiva arriva a superare il 60%.





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Dati sul Lavoro – approfondimento demografico

Ulteriore analisi importante è stata quella fatta considerando i dati della disoccupazione legata alla composizione del nucleo familiare.

Questo ha fatto emergere come, seppur nella maggioranza dei casi i nuclei familiari risultano formati da un solo componente disoccupato, non sono trascurabili situazioni dove questo dato risulta più alto.

Ci sono infatti **25 famiglie** formate da 2 persone **dove entrambe risultano disoccupate**, oppure **21 famiglie** composte da 3 o 4 persone **dove 3 sono i componenti disoccupati**.

Dei circa 2800 nuclei quasi il 9% (223) ha almeno 2 persone disoccupate.

COMPONENTI FAMILIARE	NUCLEO	RESIDENTI	NUMERO DI NUCLEI	RESIDENTI SENZA LAVORO
N. COMP.1		711	711	98
N. COMP.2		1444	722	238
N. COMP.3		1908	636	394
N. COMP.4		2472	618	459
N. COMP.5		620	124	114
N. COMP.6		150	25	21
N. COMP.7		7	1	1
N. COMP.8		16	2	0
TOTALE		7.328	2839	1.325

COMPONENTI FAMILIARE	NUCLEI	N. FAMIGLIE CON DISOCCUPATO/INOCCUPATO	N. FAMIGLIE CON 1 DISOCCUPATO/INOCCUPATO	N. FAMIGLIE CON 2 DISOCCUPATI/INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 3 DISOCCUPATI/INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 4 DISOCCUPATI/INOCCUPATI	N. FAMIGLIE CON 5 DISOCCUPATI/INOCCUPATI
N. COMP.1	711	98					
N. COMP.2	722	188	25				
N. COMP.3	636	244	69	4			
N. COMP.4	618	258	71	17	2		
N. COMP.5	124	47	25	3		1	
N. COMP.6	25	6	4	1	1		
N. COMP.7	1	1					
N. COMP.8	2						
TOTALE	2.839	842	194	22	6	1	

Immobili di proprietà del Comune di Tito

Denominazione	Destinazione d'uso	Volume (m ³)	Superficie totale (m ²)	Superficie riscaldata (m ²)	Tipologie costruttive	Anno di costruzione	In uso	Interventi di manutenzione
Cecilia centro per la creatività	Teatro e centro culturale	11770	2400	1970	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	anni 90	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input checked="" type="checkbox"/> Ristrutturazione
Municipio	Uffici	2200	740	540	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Cemento armato	anni 50	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Ex municipio	-Caserma CC Forestali	2100	700	700	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Cemento armato	anni 50	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Baby parking	Ludoteca	540	200	200	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	2010	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Biblioteca "L. Ostuni"	Biblioteca	1600	540	450	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Cemento armato	anni 60	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Auditorium "Don Domenico Scavone" - Polo Sanitario	Sala convegni Polo Sanitario Guardia medica	1700	580	450	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	anni 70	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Via San Vito	Scuola dell'infanzia e secondaria di primo grado	7200	2600	2300	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	anni 70	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Via Umberto I	Scuola primaria	5000	1600	1600	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	anni 60	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Plesso scolastico di Tito Scalo	Scuola dell'infanzia e primaria	2100	650	600	<input checked="" type="checkbox"/> Muratura <input type="checkbox"/> Cemento armato	anni 60	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Impianto sportivo "A. Mancinelli"	Struttura polifunzionale	11300	1200 (di cui 1100 in struttura pressostatica)	1200	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Pallone pressostatico	1995 e 2010	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione
Rifugio "Casermetta"	Rifugio montano	600	220	200	<input type="checkbox"/> Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato	1992	<input checked="" type="checkbox"/> Sì <input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Ordinaria <input type="checkbox"/> Straordinaria <input type="checkbox"/> Ristrutturazione



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

IMMOBILI E.R.P.

LOCALIZZAZIONE	ATER POTENZA					U.I.D.D
	N PALAZZINE	n° ALLOGGI	IN LOCAZIONE	RISCATTO	SFITTI	
Tito Centro	10	120	111	5	4	6
TITO CS	2	12		12		
Tito Scalo						
Tito Altro						
TOT	12	120	111	17	4	6

LOCALIZZAZIONE	COMUNE DI TITO					NOTE
	N PALAZZINE	n° ALLOGGI	IN LOCAZIONE	RISCATTO	SFITTI	
Tito Centro	2	21	2	19		
TITO CS						
Tito Scalo						
Tito Altro		53	2	51		
TOT	2	74	4	70	0	

Graduatoria E.R.P.

L'ultima graduatoria E.R.P. è del 2014:

- 36 sono le domande presentate
- 17 sono le famiglie ammesse in graduatoria per possesso requisiti

Ad oggi, delle 17 famiglie inserite in graduatoria:

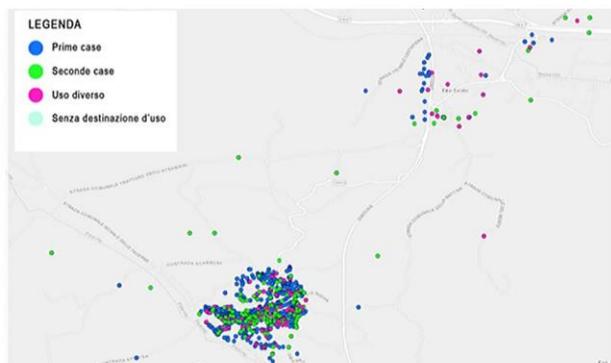
- 10 hanno ottenuto l'assegnazione dell'alloggio
- 2 hanno perso i requisiti o rinunciato
- 5 sono ancora in attesa di assegnazione



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Patrimonio edilizio privato



Sono stati elaborati e georeferenziati i dati dell'anagrafe comunale ed con i dati degli immobili diversi da prima casa presenti in banca dati IMU e TARI, in modo da avere un quadro della distribuzione territoriale del patrimonio immobiliare privato suddiviso in macro zone

Patrimonio edilizio privato

Localizzazione	Prime case		Seconde case	Uso diverso	Senza Dest. Uso	TOT
	n°	n° residenti	n°	n°	n°	
Tito Centro	1.989	5.114	528	288	11	2.816
Tito Scalo	495	1.282	108	295	104	1.002
Tito Altro	355	932	154	138	29	676
tot	2.839	7.328	790	721	144	4.494

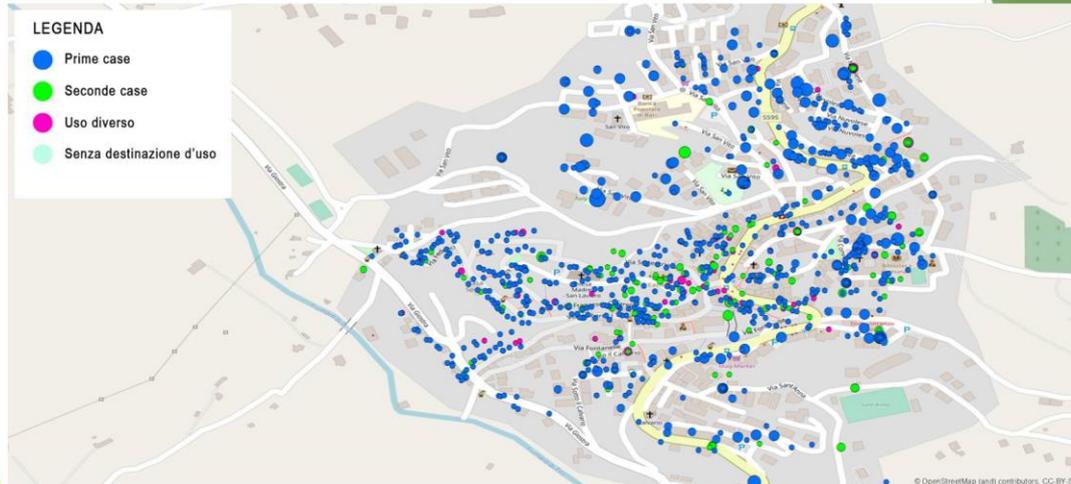
Il Comune non ha immobili di proprietà da riutilizzare per azioni di riqualificazione e contrasto al disagio abitativo. Questo porta inevitabilmente a ipotizzare azioni di utilizzo/riqualificazione di immobili privati e quindi all'attivazione di azioni di coinvolgimento della cittadinanza per il riutilizzo di immobili privati non utilizzati.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Patrimonio edilizio privato



Gli immobili privati adibiti a prima casa sono da considerare utilizzati.
Tra le seconde case, ci sono importanti quote (si stima oltre il 50%) che potrebbero essere di fatto inutilizzate e quindi riutilizzate per i fini di contrasto al disagio abitativo.
In Tito Centro, le seconde case risultano n° 528. Nella mappa è possibile visualizzarne la collocazione territoriale

STRATEGIA



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

La STRATEGIA DI CONTRASTO AL DISAGIO ABITATIVO

Il Comune di Tito intende adottare una **strategia di contrasto al disagio abitativo**, in grado di fronteggiare in maniera adeguata emergenze, bisogni e la nuova e più composita **domanda abitativa**, senza limitarsi a dare risposte al **bisogno primario** della **casa**, ma sostanziando un **progetto integrato e sostenibile**:

- capace di inquadrare **la funzione residenziale** all'interno di un **sistema complesso di servizi, di relazioni, di opportunità** per i residenti;
- in grado di perseguire obiettivi di **rigenerazione urbana** ed attrarre nuovi residenti

Una nuova domanda abitativa

La **domanda abitativa** :

- è generata dalle **dinamiche socio-demografiche** (invecchiamento della popolazione, immigrazione, trasformazioni della struttura familiare, crescente mobilità territoriale ecc.),
- non trascurando i fabbisogni derivanti dai **cambiamenti economici** (il perdurare della crisi economico-finanziaria, la precarietà del lavoro, un mercato del lavoro ultraflessibile, progressivo impoverimento del ceto medio, una ridotta capacità di risparmio delle famiglie),
- ingloba i **nuovi stili di vita** (una maggiore attenzione alla sostenibilità ambientale, sharing economy, etc),
- consente l'accesso alle nuove **tecnologie** (Domotica, Ambient Assisted Living, IoT, AI, etc.)

Si evidenzia che è necessaria una migliore capacità di osservazione, INDISPENSABILE per poter elaborare risposte articolate e mirate.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



Un abitare sociale innovativo

Soluzione integrata per

- ▶ **fabbisogno abitativo**
- ▶ **riqualificazione urbana ed edilizia**
- ▶ **rigenerazione sociale** (sensibilizzazione sociale, partecipazione attiva)
- ▶ **stimolo economico** derivante dalla generazione di una domanda di servizi di cura alla persona, (auto)gestione degli spazi collettivi, ecc.

Abitare innovativo e ri-generazione urbana

In questa prospettiva gli interventi di **Social Housing** rappresentano una concreta opportunità per co-progettare e realizzare interventi di **ri-generazione urbana**, una leva per la riqualificazione e la valorizzazione di ampi spazi problematici e sottoutilizzati, di “vuoti urbani”, di centri storici trascurati o dimenticati, un “motore immobile” per innescare nuove economie e per migliorare nel complesso la qualità della vita delle comunità locali

La sfida del **Social Housing**, quindi, non si sostanzia solo nella realizzazione di alloggi, ma nella ricerca di **NUOVE SOLUZIONI ABITATIVE** integrate ed adeguate ad **un’idea di abitare che supera il confine della semplice residenza**

Il concetto di abitare, infatti, si sta rapidamente evolvendo in modo più fluido e strategico che nel passato, anche grazie ad una **innovazione tecnologica** sempre più **DISRUPTIVE**.

Il confine tra ciò che è una casa e ciò che è un ufficio o un luogo di servizio è sfumato (case-ufficio, SOHO-Small office Home office, HOUSING CARE , ETC)

In tal senso, soprattutto per i centri minori come Tito, diventa imprescindibile strutturare **progetti integrati di housing sociale** basati sulla **mixità sociale, funzionale ed occupatività redditizie e attività sociali azionale**, ottimizzare l’uso degli spazi, mettere insieme e promuovere il coinvolgimento delle realtà locali





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Borgo AssisTito



Borgo AssisTito

RIGENERAZIONE URBANA

- riqualificazione e valorizzazione immobiliare
- Edilizia residenziale sociale
- silver housing / co-housing
- residenze temporanee
- assisted living
- green and smart building

SVILUPPO SERVIZI ALLA PERSONA

- potenziamento quali-quantitativo dei servizi sociali ed assistenziali socio-educativi e scolastici, culturali e sportivi
- creazione di reti tra gli operatori dell'economia sociale e del terzo settore e di reti "miste"





Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Riqualificazione immobiliare – esempio pratico



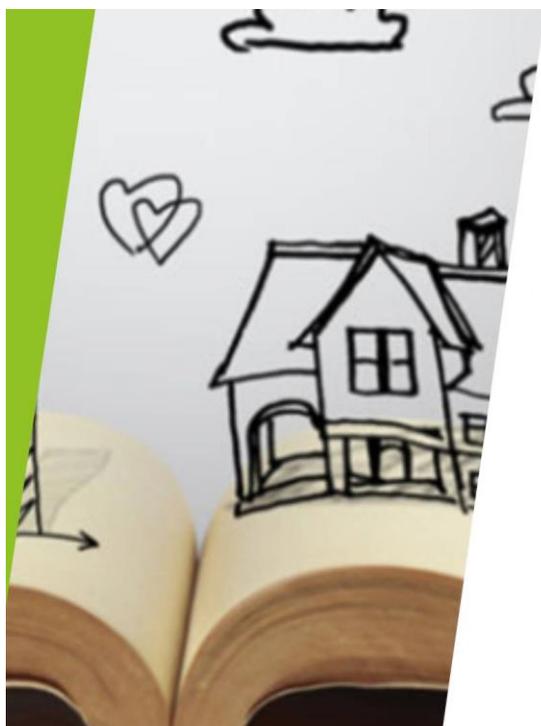
Sviluppo servizi alla persona

- ▶ inserimento lavorativo e inclusione sociale/ nei confronti della popolazione disoccupata
- ▶ assistenza e accompagnamento per la cittadinanza residente e disoccupata over 50 (35% della popolazione residente e disoccupata)
- ▶ azioni specifiche relative alle donne che sul totale risultano essere la maggioranza, oltre che sui giovani inoccupati.
- ▶ puntare sul Comune di Tito come luogo in cui abitare e nello specifico vivere per aumentare l'attrattività del Comune nei confronti di una nuova fetta di popolazione



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



Sviluppo servizi alla persona

- ▶ Tito “Comune del Welfare e dell’innovazione sociale”
- ▶ attivazione di servizi di innovazione sociale e di inclusione attiva
- ▶ azioni di diffusione e coinvolgimento condiviso e partecipato volto a portare i servizi ad essere efficaci.

Prime ipotesi per lo Sviluppo servizi

Centro educativo territoriale o CAG

Doposcuola

Educativa domiciliare minori

Centri estivi

Educativa di strada



0 – 17 anni



18 – 64 anni



Sportelli sociali tematici

Interventi di sostegno alla genitorialità

Attività ricreative di socializzazione

Assistenza domiciliare Socio - assistenziale

Servizio pasti



Oltre 65 anni

Sostegno anziani alla domiciliarietà (SAD)

Centri diurni

Rsa

Servizi di intermediazione del lavoro di cura

Servizio spesa a casa

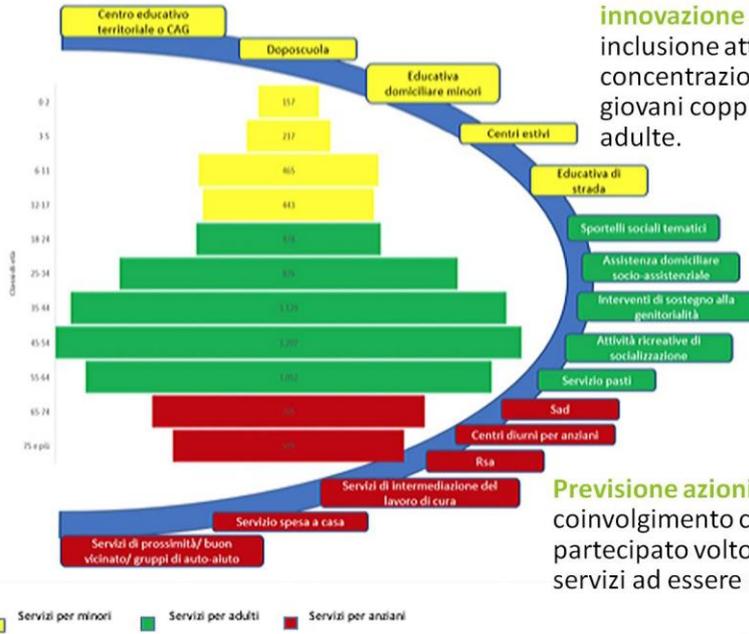
Servizi di prossimità/ buon vicinato/ gruppi di auto-aiuto



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Prime ipotesi per lo Sviluppo servizi



Previsione di servizi di innovazione sociale e di inclusione attiva con particolare concentrazione sui giovani, le giovani coppie e le fasce più adulte.

Previsione azioni di diffusione e coinvolgimento condiviso e partecipato volto a portare tali servizi ad essere efficaci.



Sviluppo Servizi e RDC

- Nello sviluppo di servizi a supporto della Comunità una ulteriore risorsa sono i beneficiari del Reddito di Cittadinanza.
- Questi in base alle regole definite dal DL 4/2019 tra gli impegni contenuti all'interno dei Patti per il lavoro e l'inclusione, sono tenuti a svolgere per almeno **8 ore a settimana** "Progetti utili alla comunità - PUC" definiti dai Comuni.
- In questa logica ulteriore supporto nello sviluppo delle azioni e dei servizi che si intende realizzare in chiave di realizzazione del "Borgo AssisTito" potrà essere dato dai beneficiari del RdC.
- Stimando infatti in modo prudenziale un **bacino di 20 soggetti** da poter coinvolgere sui progetti PUC si può fare affidamento su un monte ore settimanale per la realizzazione di servizi pari a **160 ore**.
- Questo permette, senza ulteriori costi per il comune di avere servizi attivi dal lunedì al venerdì per parecchie ore al giorno.

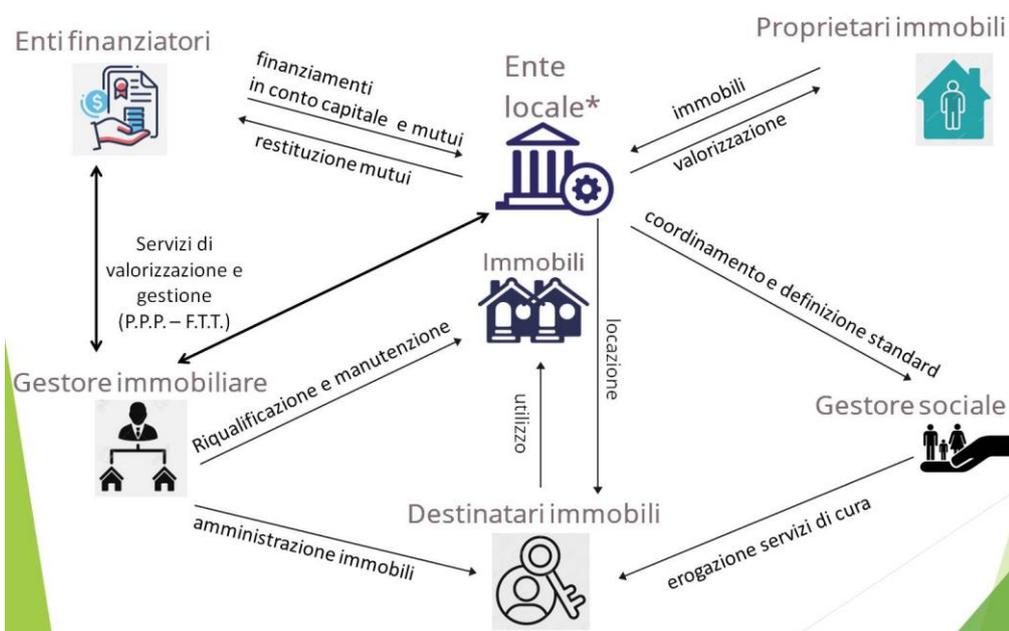


Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

GOVERNANCE E STRUTTURAZIONE FINANZIARIA DEL PROGETTO Borgo AssisTito

Modello di governance: Rapporti





Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Modello di governance: Ruoli

ENTE LOCALE

È il titolare dell'iniziativa Borgo AssisTito. Opera per la finalità di rigenerazione urbana e sociale del centro di Tito. Può prevedere, per una governance complessiva snella e dedicata all'iniziativa, la costituzione, di una struttura specializzata (EPNE, STU, fondo immobiliare, ecc.).

PROPRIETARI IMMOBILI

Sono i soggetti proprietari di immobili nel centro di Tito, disponibili a cedere il proprio immobile, affinché sia utilizzato per la realizzazione dell'iniziativa Borgo AssisTITO, avendone un ritorno in termini di valorizzazione dello stesso immobile

GESTORE IMMOBILIARE

Partecipa agli investimenti, progetta e realizza gli interventi di riqualificazione degli immobili che gestirà dal punto di vista sia tecnico che amministrativo che commerciale. È un soggetto capace di stabilire una relazione di fiducia con gli inquilini, assolvendo alla funzione di interfaccia per il coordinamento di tutte le attività legate all'utilizzo delle abitazioni, anche coinvolgendo gli inquilini stessi nelle attività di gestione

ENTI PUBBLICI FINANZIATORI

Sono enti gestori di fondi pubblici a cui l'Ente Locale accede per finanziare quota parte degli investimenti, in ragione delle finalità pubbliche dell'iniziativa

GESTORE SOCIALE

Eroga servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone. Si fonda sul modello cooperativo che pone al centro la persona e la costruzione di comunità di abitanti.

DESTINATARI IMMOBILI

Sono i soggetti che utilizzeranno in locazione gli immobili del centro di Tito inseriti nell'iniziativa, disponibili a locare gli stessi alle condizioni definite.

Modello economico 1 (esempio 1/2)

Alloggio mq 80

RIQUALIFICAZIONE	€/mq	numero di alloggi			
		1	10	20	50
costo lordo		€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00	€ 300,00
		€ 24.000,00	€ 240.000,00	€ 480.000,00	€ 1.200.000,00
Fonti di finanziamento					
finanziamento pubblico in conto capitale	40%	€ 9.600,00	€ 96.000,00	€ 192.000,00	€ 480.000,00
mutuo	30%	€ 7.200,00	€ 72.000,00	€ 144.000,00	€ 360.000,00
FTT	30%	€ 7.200,00	€ 72.000,00	€ 144.000,00	€ 360.000,00

VALORI DI MERCATO ALLOGGIO RIQUALIFICATO	valori OMI 2018	
locazione	€ 3,00	€/mq/mese
	€ 240,00	canone mensile
	€ 2.880,00	canone annuo
vendita	€ 800,00	€/mq
	€ 64.000,00	valore di mercato



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Modello economico 1 (esempio 2/2)

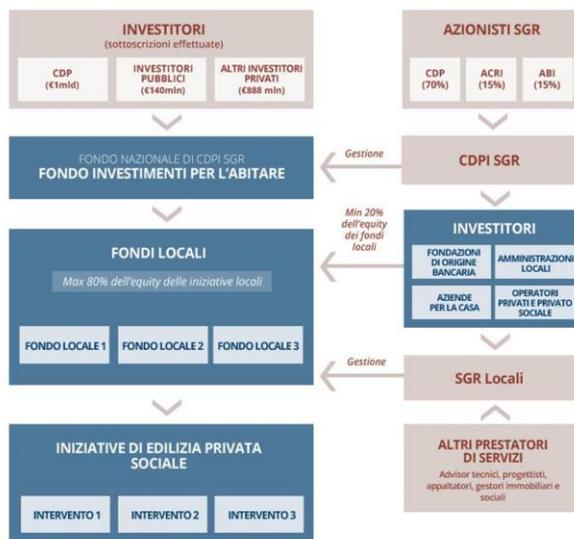
quote di canone destinate a				numero di alloggi			
valori annuali				1	10	20	50
gestione comunale	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
gestione sociale (contributo)	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
gestione immobiliare	15%	€ 432,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00	€ 21.600,00
pagamento mutuo (al tasso annuo del 2,37%)	20%	€ 576,00	€ 5.760,00	€ 11.520,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00	€ 28.800,00
rimborso FTT riqualificazione	35%	€ 1.008,00	€ 10.080,00	€ 20.160,00	€ 50.400,00	€ 50.400,00	€ 50.400,00
TOT	100%	€ 2.880,00	€ 28.800,00	€ 57.600,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00	€ 144.000,00

valori complessivi per 15 anni				numero di alloggi			
				1	10	20	50
gestione comunale	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00
gestione sociale (contributo)	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00
gestione immobiliare	15%	€ 6.480,00	€ 64.800,00	€ 129.600,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00	€ 324.000,00
pagamento mutuo (al tasso annuo del 2,37%)	20%	€ 8.640,00	€ 86.400,00	€ 172.800,00	€ 432.000,00	€ 432.000,00	€ 432.000,00
rimborso FTT riqualificazione	35%	€ 15.120,00	€ 151.200,00	€ 302.400,00	€ 756.000,00	€ 756.000,00	€ 756.000,00
TOT	100%	€ 43.200,00	€ 432.000,00	€ 864.000,00	€ 2.160.000,00	€ 2.160.000,00	€ 2.160.000,00

Valori finanziari FTT su periodo 15 anni (VAN calcolato al tasso del 3%)				
VAN	€ 5.077,39	€ 50.773,85	€ 101.547,71	€ 253.869,26
TIR			11,59%	

Modello economico 2

FONDO INVESTIMENTI PER L'ABITARE (FIA) e Sistema Integrato di Fondi locali





Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



AZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGETTO

Borgo AssisTITO

Prime azioni avviate

Sono state avviate alcune prime azioni «dirette» ed «indirette» di contrasto al disagio abitativo:

- Accordi per canone calmierato
- Nuova graduatoria ERP (ed assegnazione alloggi ATER disponibili ?)
- Miglioramento servizio trasporto pubblico
- Progetti finanziati nell'ambito dei Piani Sociali di zona di contrasto alla vulnerabilità
- Progetti Welfare Basilicata
- Piano d'Azione Locale – 1 Palazzina – 6 nuovi alloggi – un centro Intergenerazionale
-
- Rifunionalizzazione parziale Centro Cecilia (HUB, FABLAB)
-
- Iniziativa Green Communities – Smart City Tito
- Iniziativa PIEE (Piani Investimento Efficienza Energetica) – IFEL (Fondazione ANCI per la Finanza e l'Economia Locale)



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Progettazione esecutiva dell'iniziativa





ALLEGATO 3 – Scheda approfondimento STU

Società di trasformazione urbana (art. 120 TUEL)

1. Le città metropolitane e i comuni, anche con la partecipazione della provincia e della regione, possono costituire società per azioni per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti. A tal fine le deliberazioni dovranno in ogni caso prevedere che gli azionisti privati delle società per azioni siano scelti tramite procedura di evidenza pubblica.
2. Le società di trasformazione urbana provvedono alla preventiva acquisizione degli immobili interessati dall'intervento, alla trasformazione e alla commercializzazione degli stessi. Le acquisizioni possono avvenire consensualmente o tramite ricorso alle procedure di esproprio da parte del comune.
3. Gli immobili interessati dall'intervento di trasformazione sono individuati con delibera del consiglio comunale. L'individuazione degli immobili equivale a dichiarazione di pubblica utilità, anche per gli immobili non interessati da opere pubbliche. Gli immobili di proprietà degli enti locali interessati dall'intervento possono essere conferiti alla società anche a titolo di concessione.
4. I rapporti tra gli enti locali azionisti e la società per azioni di trasformazione urbana sono disciplinati da una convenzione contenente, a pena di nullità, gli obblighi e i diritti delle parti.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

L'art.120 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali" (nel quale è stato trasfuso il testo del comma 59 dell'art.17 della legge n.127/97), ha disciplinato la facoltà delle città metropolitane e dei comuni di costituire, anche con la partecipazione della provincia e della regione, società *per azioni a capitale misto pubblico/privato*, denominate Società di Trasformazione Urbana, finalizzate alla progettazione e alla realizzazione di interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Le società a capitale misto costituite fra privati ed enti locali non sono una novità assoluta, in quanto erano state già previste per l'esercizio dei servizi pubblici, nonché la realizzazione delle infrastrutture necessarie al loro svolgimento, dalla legge di ordinamento delle autonomie locali n.142/1990 e ripreso dalla legge n.498/1992, art.12 (disposizioni ormai tutte confluite nel citato Testo Unico). Gli intenti del legislatore, in questo caso, sono però più ambiziosi, giungendo per certi versi a delineare un vero e proprio istituto di urbanistica operativa, sorretto da capitali privati con i quali far fronte alle esigenze poste da interventi complessi di trasformazione del territorio.

*Una prima nota esplicativa della normativa citata è costituita dalla **Circolare n.662** del Ministero dei Lavori Pubblici del 11-12-2000 (**ALL I**) che individua quali aree particolarmente idonee per interventi di trasformazione urbana da attuare con la S.T.U., quelle connotate da tipologie insediative che richiedono interventi di ristrutturazione urbanistica prevalenti rispetto a quelli di ristrutturazione edilizia. In particolare vengono *indicate* le aree comprese tra il **centro storico** e l'espansione post-bellica, nonché gli ambiti di edilizia intensiva tipici del dopoguerra. Tale individuazione, è da considerarsi a solo titolo esemplificativo, vista la *variegata* complessità delle realtà locali italiane. In generale, si può affermare, che i "presupposti" per un corretto utilizzo di tale strumento, possono essere:*

- la pronunciata crisi delle condizioni urbanistiche, correlate all'esigenza di un innalzamento degli standard di qualità delle realtà locali;
- la **presenza di interventi di particolare complessità che richiedono ingenti apporti economici e qualificate esperienze per la gestione tecnico-economica dell'iniziativa.**

La stessa circolare ministeriale chiarisce, inoltre, un altro aspetto importante, inerente l'avvio della procedura di costituzione della società.

*L'iniziativa spetta all'ente locale (comune o città metropolitana) che con apposita delibera preliminare del Consiglio provvede ad individuare l'area di intervento, redigere un programma del progetto di trasformazione, individuare i principali partner pubblici e redigere uno **Studio di prefattibilità** dell'intero procedimento. A seguito di tale prima fase si procederà, mediante ulteriore delibera dello stesso organo, alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con approvazione di un programma pluriennale dettagliato, dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina*



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

dell'attività sociale. Tale delibera deve, inoltre, contenere: - l'individuazione dettagliata e finale dell'area di intervento, che equivale a dichiarazione di pubblica utilità (idonea a fondare un eventuale procedimento di espropriazione o un accordo a trattativa privata con i privati proprietari, che hanno altresì la facoltà di divenire soci della STU); - la specificazione delle quote di capitale sociale da riservare a partner pubblici e privati.

La circolare ministeriale individua infine tra i compiti della STU:

- l'acquisizione delle aree (consensualmente o tramite le procedure di esproprio da parte del comune);
- la progettazione degli interventi (compresa quella urbanistica di dettaglio);
- la materiale realizzazione degli interventi previsti;
- il marketing e la commercializzazione delle opere realizzate.

La forma giuridica e i passaggi istituzionali

L'iniziativa per l'istituzione della Società spetterà al Consiglio comunale che, con apposita delibera, provvederà ad individuare le aree di intervento, redigere un programma del progetto di trasformazione, individuare gli altri eventuali enti pubblici e redigere uno Studio di fattibilità dell'intero procedimento.

Successivamente, mediante ulteriore delibera dello stesso organo, si provvederà alla formalizzazione della volontà di costituzione della STU, con l'approvazione di un programma pluriennale dettagliato, dell'Atto Costitutivo, dello Statuto e della Convenzione per la disciplina dell'attività sociale.

La delibera di attuazione dovrà contenere l'individuazione dettagliata e finale dell'area di intervento, che equivale a dichiarazione di pubblica utilità (idonea a fondare un eventuale procedimento di espropriazione o un accordo a trattativa privata con i privati proprietari, che hanno altresì la facoltà di divenire soci della STU) e la specificazione delle quote di capitale sociale da riservare a partner pubblici e privati. La partecipazione dei privati alla società avverrà attraverso l'esperimento di procedure di evidenza pubblica. La Circolare 662/2000 ha stabilito che nella selezione dei partner privati si dovrà dare priorità ai soggetti che oltre all'apporto di risorse finanziarie possano fornire servizi per la fattibilità, progettazione e gestione del programma da attuare.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

Passaggi istituzionali necessari per l'avvio dell'attività della STU



Il rapporto della STU con gli strumenti urbanistici vigenti

La circolare ministeriale dell'11 dicembre 2000 evidenzia come il comma 1 dell'articolo 120 preveda che la STU, nella realizzazione degli interventi di trasformazione urbana, operi «in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti».

Ciò significa che la società si pone come uno strumento attuativo delle previsioni urbanistiche e che, come chiarisce il Ministero, l'intervento di cui la STU è titolare non deve essere necessariamente e puntualmente "conforme" alle previsioni dello strumento urbanistico generale, ma può anche integrarne le previsioni negli stessi limiti e alle medesime condizioni di un qualunque strumento attuativo. In buona sostanza, quindi, si può arrivare a prevedere di demandare alla STU l'esatta definizione di una serie di parametri urbanistici relativi all'utilizzo del territorio. Nel concreto, pertanto, questo soggetto dovrà provvedere a predisporre la progettazione urbanistica esecutiva, necessaria per dare attuazione alle previsioni del piano regolatore generale.

Con la circolare 11/12/2000 n. 622 il Ministero dei Lavori Pubblici ha definitivamente chiarito, dunque, che la società di trasformazione urbana rappresenta lo strumento appropriato per consentire all'ente locale di riqualificare i centri urbani provvedendo a mezzo di tali società e attraverso una partecipazione diretta, alla predisposizione della progettazione urbanistica esecutiva. Questo aspetto, peraltro, assume



maggiore rilievo con il diffondersi di un modello di pianificazione urbanistica che tende a individuare nel piano strutturale lo strumento per la definizione delle scelte di fondo "non negoziabili" relativamente all'uso del territorio; mentre la pianificazione di secondo livello è destinata a dare concreta attuazione, in un arco temporale più limitato, a quelle scelte che il piano strutturale ha definito in via generale.

La struttura organizzativa della STU

La società di trasformazione urbana si configura, nella sua struttura, come società "a geometria variabile": essa inizialmente, potrà avere, come oggetto la realizzazione di servizi pubblici in senso tecnico, mentre – in seguito – potrebbe avere una connotazione più privatistica. L'attività di trasformazione concretamente affidata dagli enti alla società potrà dunque assumere i connotati propri di un servizio pubblico (allorché la società realizzi opere pubbliche), ma anche nell'esercizio di attività di carattere prettamente economico - imprenditoriale, che si svolgerà nel mercato.

In sostanza, a fronte delle comprovate esigenze di attivare interventi di riqualificazione del contesto locale complessi sul piano tecnico, gestionale e finanziario e della carenza a tal fine di strumenti di intervento adeguati per raggio di azione, capacità professionali ed economiche, la STU rappresenterà uno strumento "privo di condizionamenti burocratici, amministrativi e gestionali" che funzionerà da collettore delle professionalità, know how e risorse economiche pubbliche e private.

Come qualsiasi altra società per azioni, la STU sarà composta da organi societari che possono essere individuati in:

- L'**Assemblea dei Soci** che sarà costituita dal totale dei soci e che produrrà le deliberazioni in conformità alla legge e allo statuto. Sarà prevista una presidenza ed una segreteria.
- Il **Consiglio di Amministrazione** che sarà composto da membri nominati dall'Assemblea ma che potranno essere anche esterni ad essa. I membri del Consiglio dovranno possedere specifiche competenze tecniche, amministrative, professionali o gestionali. Il consiglio nominerà inoltre un **Amministratore Delegato** e, qualora lo ritenesse necessario, dei direttori, ai quali saranno delegate determinate funzioni nel rispetto delle norme vigenti. Saranno compiti comunque non delegabili del Consiglio di Amministrazione:
 - a. approvazione del piano programma, dei budget pluriennali ed annuali;



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

- b. compravendita e permuta di immobili in genere;
 - c. compravendita, permuta o cessione, attraverso qualsiasi forma, di partecipazioni o
 - d. altre interessenze in società, enti o imprese;
 - e. concessione di garanzie personali o reali e concessione di prestiti;
 - f. assunzione di mutui.
- Il **Presidente del Consiglio di Amministrazione**, nominato tra i membri del Consiglio, avrà il compito di rappresentare la Società nei confronti di terzi e di attuare le delibere consiliari.

Per svolgere le sue funzioni, la STU, oltre agli organi societari appena descritti, dovrà necessariamente disporre di strutture tecniche di sostegno alla propria attività.

In conclusione, appare evidente che la STU per sua natura si configura come una società in grado di gestire programmi a complessità elevata

Esperienze italiane

In considerazione della rilevanza dell'ATER a livello regionale abbiamo ritenuto opportuno selezionare tra le tante iniziative di social housing realizzate negli ultimi anni, soprattutto nelle regioni del Centro Nord, due esperienze programmate e sviluppate da due Società di trasformazione Urbana costituite dai Comuni e dalla **Azienda Casa Emilia-Romagna (ACER), ovvero l'omologa dell'ATER Basilicata** (anche se con competenze funzioni più ampie)

- ➔ La STU Pianoro Centro che è una delle prime STU realizzate in partenariato con ACER Bologna

- ➔ La STU CambiaMo che si è caratterizzata per un maggiore dinamismo anche nella programmazione e realizzazione di interventi di rivitalizzazione economica delle aree



PIANORO CENTRO S.p.A

La “Pianoro Centro Spa-Società di trasformazione Urbana” è nata nel 2004 per iniziativa degli enti pubblici **Comune di Pianoro ed Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di Bologna**, con capitale sociale iniziale di euro **9.431.000** costituito da **immobili, denaro e valori immateriali** (progettazione) con quote societarie per il **Comune** pari a **79%** e per **ACER 21%**.

Nel settembre 2005, con un bando ad evidenza pubblica, sono stati selezionati due soci privati (Edil Cri Spa e Ages Strade Spa) che sono entrati a far parte della compagine sociale attraverso un aumento di capitale di 2 milioni di euro ad essi riservato. Il capitale sociale della Società, interamente versato, ammontava a 14.094.000 euro, con la partecipazione pubblica pari al 85,81% (Comune di Pianoro 78,60% e Acer Bologna 7,21%) e la privata pari al 14,19% (Edil Cri Spa 10,64% e Ages Strade Spa 3,55%). La crisi del mercato immobiliare negli ultimi anni ha colpito anche il progetto della STU con l’uscita dei privati dalla società che, tuttavia, hanno rappresentato un importante supporto per l’avvio e lo sviluppo del progetto di rigenerazione urbana.

La STU Pianoro nasce con l’obiettivo di promuovere la trasformazione urbana del centro di Pianoro attraverso la realizzazione di tutti gli interventi necessari per dare compiuta attuazione al **Programma di riqualificazione Urbana “Pianoro Centro”**.

La scelta dell’Amministrazione di presentare un **Piano di Riqualificazione Urbana (PR)** per il centro di Pianoro è stata dettata dalla **consistente presenza di alloggi ERP (108)** di **proprietà del Comune (72)** e dell’**ACER (36)**, in condizioni fatiscenti tanto che anche da una significativa presenza di anziani residenti negli alloggi ERP molti casi, non potevano essere più assegnati. La situazione di degrado dell’area era complicata

Di conseguenza, era indispensabile un intervento complesso per fronteggiare l’emergenza abitativa e per favorire la rigenerazione del tessuto urbano partendo da un budget limitato.



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



E' opportuno evidenziare che il Comune di Pianoro, per rispondere ad una forte emergenza abitativa, ha progettato e sviluppato un percorso di rigenerazione urbana integrato, pluriennale e plurifondo con il preciso intento di restituire al centro di Pianoro l'identità perduta, rifunzionalizzare aree dismesse, attrarre all'interno dell'area funzioni commerciali e terziarie e creare luoghi di incontro e condivisione per i residenti.

Per l'attuazione di un percorso tanto complesso ed ambizioso, l'**Amministrazione Comunale** ha individuato l'**ACER** come **partner tecnico ed economico privilegiato** ed ha espresso **la volontà di valorizzare il ruolo del pubblico**, anche se in partenariato con i privati in qualità di cofinanziatori e di realizzatori. IN questa prospettiva la STU, proprietaria dell'ambito di intervento, è diventata il braccio operativo del Comune e , quindi, ha assunto il compito di sviluppare sia la fase progettuale che la fase più delicata di realizzazione degli interventi



La STU “Pianoro centro S.p.A.” è nata fortemente capitalizzata e nel conferimento delle immobilizzazioni immateriali si deve considerare anche **l’apporto di parte della progettazione da parte del Comune e dell’ACER che avrebbe potuto rappresentare un forte costo iniziali**

Grazie alla compagine societaria espressione di un mix pubblico/privato”, inoltre, la STU ha potuto contare su una pluralità di risorse pubbliche e private ed ha beneficiato di un significativo potere contrattuale nei confronti del sistema finanziario.

In effetti, la natura delle risorse finanziarie messe in campo è stata decisamente composta:

- 1) sottoscrizione di capitale sociale iniziale di 9.431.000 da parte dei soci pubblici mediante;
- 2) ulteriori 2.000.000 di euro conferiti dai soci privati al momento dell’ingresso in Società
- 3) ingenti finanziamenti pubblici (regionali, nazionali etc) ottenuti dal Comune di Pianoro e trasferiti alla STU;
- 4) ulteriori risorse conferite dall ACER
- 5) contrazione di mutui per la realizzazione dell’edilizia pubblica (è opportuno evidenziare che anche nei confronti del sistema finanziario la compagine societaria “mista” ha giocato un ruolo strategico. In effetti, se da un lato i soci privati hanno garantito la copertura degli interessi, dall’altro i soci pubblici hanno sempre garantito con lettera di patronage, etc)

Risulta opportuno evidenziare che, nel complesso, per la realizzazione del programma di riqualificazione urbana è stato determinante l’apporto di risorse pubbliche e soprattutto quelle trasferite con procedura negoziale al Comune di Pianoro dalla Regione Emilia Romagna.

L’avvio del percorso di riqualificazione, infatti, è stato garantito da un primo finanziamento regionale di 1,54 meuro attribuiti per mezzo dell’ Accordo di Programma (ai sensi dell’art. 9 della L.R. n. 19/98 e dell’art. 40 della L.R. 20/00) sottoscritto nel 2004 in maniera congiunta dalla STU, dalla Regione Emilia Romagna, dalla Provincia di Bologna, dal Comune di Pianoro e dall’Azienda Casa Emilia Romagna

Questo primo contributo è stato “arricchito” da successivi finanziamenti, in gran parte ottenuti a valere su risorse stanziare per l’attuazione del Piano Casa a livello regionale (es PIPERS) e , nella maggior parte dei casi, con procedura negoziale tra Comune di Pianoro e Regione . Ai finanziamenti pubblici ottenuti dai Comuni si sono aggiunti quelli dell’ACER (ad s. ex lege560/90)

Nel complesso la partecipazione dell’ACER alla STU ha garantito non solo un supporto tecnico, ma anche un significativo snellimento delle procedure per l’individuazione e la raccolta delle risorse pubbliche



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

PIPERS

Regione Emilia-Romagna

PIANORO

“Centro di Pianoro - PRU RU5”

INTERVENTI:

- NC di n. 36 alloggi in Locazione permanente (lotto E)
- NC di n. 12 alloggi in via Fantini e 3 in via dello Sport per mobilità inquilini
- opere di urbanizzazione (miglioramento dell'accessibilità).

Soggetto attuatore: STU Pianoro Centro SPA (stipulato Accordo di programma) proprietaria degli immobili per i quali si chiede contributo



CONTRIBUTO RICHIESTO:
1.869.445,50 €

COFINANZIAMENTO:
Fondi privati 1.869.445,50 €

L'esperienza della STU di Pianoro è interessante anche sotto il profilo organizzativo, sociale e istituzionale

Merita di essere evidenziata una opzione molto lungimirante e complessa. Il comune di Pianoro, d'intesa con i partner, decise di conferire diverse funzioni direttive (responsabile area tecnica, responsabile finanziario, presidente della STU) ad un unico Dirigente Comunale. In questo modo l'intera comunità ha potuto beneficiare di un punto di riferimento identificabile e riconoscibile. Il Dirigente a sua volta ha potuto contare sul supporto di un Team composito e competente. La Società di Trasformazione Urbana, in particolare, ha dato la possibilità all'Amministrazione comunale di avere un controllo costante sul progetto e anche sul privato che lo realizzava.

IN considerazione della complessità dell'intervento di riqualificazione, inoltre, l'Amministrazione Comunale ha adottato dall'inizio diverse forme di sensibilizzazione e di partecipazione della comunità locale per fare in modo che le ipotesi progettuali fossero discusse, integrate e condivise dai residenti.

La convinta partecipazione dei residenti è stata necessaria anche perché, in molti casi era prevista la graduale demolizione e ricostruzione degli edifici e, quindi era necessario anche un supporto ai residenti nelle fasi di temporaneo trasloco .

Per tutti questi motivi fu istituito il **Laboratorio di quartiere** con un compito poliedrico:



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

- ➔ Punto di Informazione per i cittadini;
- ➔ Luogo di co-progettazione, di ascolto e di accompagnamento sociale
- ➔ Assistenza e supporto all'insediamento di attività produttive (distaccamento di un funzionario in orari prestabiliti per in più rapido ed efficiente disbrigo delle pratiche)

In definitiva, il successo dell'intero percorso è stato garantito da un attento e articolato modello di governance interistituzionale, da una interazione trasparente tra l'Amministrazione Pubblica, le società private e i cittadini .

STU CAMBIAMO

CambiaMo è la società di trasformazione urbana (STU) costituita ai sensi dell'art. 120 del TUEL e della Legge Regionale 19/1998 fra il **Comune di Modena** e l'**Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena**.

Soci	N. azioni	%	Capitale
Comune di Modena	10.397.419	63,224%	10.397.419,00
Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Modena	6.048.000	36,776%	6.048.000,00
TOTALE	16.445.419	100,000%	16.445.419,00

La STU è stata costituita per la riqualificazione urbanistica e sociale del comparto R-Nord di Modena ma, grazie alle disposizioni statutarie, è diventata negli anni il soggetto promotore ed attuatore di diversi programmi e interventi di riqualificazione urbana che insistono su altri ambiti del territorio comunale. Nel complesso l'iniziativa più importante realizzata dalla STU finora è la riqualificazione urbanistica e sociale del complesso R-Nord e delle aree limitrofe. Per la realizzazione di questo importante processo di rigenerazione urbana è stato messo a punto un articolato quadro economico e sono stati utilizzati diversi strumenti di intervento ("PIPERS" e "PRU", Bando Periferie, etc).



Comune di Tito

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

In particolare, grazie gli interventi del **Programma Integrato di Promozione di Edilizia Residenziale Sociale** (PIPERS), denominato “Area di Stazione - Immobile ex-Poste, complesso R-Nord” ,inseriti nell’ Accordo di Programma tra Comune di Modena, Regione Emilia-Romagna, ACER Modena e CambiaMo, sono state

lici
I
re
i

PIPERS

MODENA
“Area di stazione immobile Ex Poste – complesso Erre Nord”

INTERVENTI:
- edificio ErreNord: acquisto dai privati proprietari degli appartamenti per accorparli e destinarli ad uso diverso (2 alloggi ERP e 23 alloggi in Locazione permanente), attuatore: STU “CambiaMO” (comune e Acer)
- blocco “ex Poste”: realizzazione di spazi di servizio (biblioteca, spazi espositivi); realizzazione di altri 7 alloggi, da destinare a Locazione permanente, in sopraelevazione.



CONTRIBUTO RICHIESTO:
1.756.943,00 €
(2 ERP, 23 LP, 7 LP ex-poste)

COFINANZIAMENTO:
- Fondi comunali 660.000,00 (per U2)
- Beni immobili di proprietà comunale 1.950.000,00 € + 330.000 € (U2)
- Fondi STU 533.610,00 (23 LP Rnord) + 157.702 (7 Lp ex-Poste) +1.560.000 (U2)
- Beni immobili di proprietà STU 1.725.184 € e (23 LP Rnord)
- Beni immobili di proprietà Acer 139.520,00 € (ERP RNord)

Regione Emilia-Romagna

- ➔ un **Fab-Lab**, uno spazio attrezzato con la serie completa di macchine e apparecchiature standard messe a disposizione di persone, professionisti e aziende per promuovere la più ampia diffusione della produzione digitale e un’alfabetizzazione tecnologica alla portata di tutti. Maker Lab Modena è un aggregatore di comunità tecnologiche, un luogo aperto a chiunque desideri fare innovazione e fabbricazione digitale;
- ➔ uno spazio di coworking di 300 mq dedicato agli sviluppatori software e ai professionisti del digitale.

Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting



Il modello organizzativo prevede una sinergia tra CambiaMo e Fondazione Democenter-Sipe che, con il coordinamento del Comune di Modena, hanno costituito l'associazione temporanea di scopo per gestire l'intera l'operazione.

Il dinamismo della STU anche a sostegno della rivitalizzazione economica dell'area oggetto di riqualificazione (e di interventi di social housing) è favorito anche da numerosi partenariati che la STU ha avviato nel corso degli anni.

Merita di essere evidenziata, tra le altre iniziative, la Convenzione stipulata nel 2017 tra la STU e il Consorzio Attività produttive per valorizzare le rispettive competenze in ambito tecnico, giuridico e amministrativo razionalizzando le attività di controllo e gestione.

In sostanza, anche se sul piano giuridico i due Enti rimangono separati, su un piano operativo si prefigurano interessanti sinergie e collaborazioni a beneficio di entrambe le strutture e dei relativi Soci. -



ALLEGATO 4 – Opzioni esemplificative modello di governance

Opzione A

SOGGETTI COINVOLTI

Società di Trasformazione Urbana (STU). È titolare dell'iniziativa Borgo AssisTITO e opera per la finalità di rigenerazione urbana e sociale del centro vecchio di Tito. È costituita dal Comune di Tito, che ne nomina anche il management. Si avvale del supporto di un advisor.

La previsione della costituzione della STU deriva dalla opportunità di prevedere una governance complessiva snella e dedicata all'iniziativa. La STU è comunque sotto la diretta sorveglianza e controllo del Comune di Tito.

Proprietari immobili. Sono i soggetti proprietari di immobili nel centro vecchio di Tito che cedono il proprio immobile a STU, affinché sia utilizzato per la realizzazione dell'iniziativa Borgo AssisTITO.

Enti pubblici finanziatori. Sono enti gestori di fondi pubblici a cui EPNE accede per finanziare gli investimenti, in ragione delle finalità pubbliche dell'iniziativa.

Gestore sociale: Eroga servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssisTITO. Eroga anche i servizi di gestione tecnica, amministrativa e commerciale degli immobili. Si fonda sul modello cooperativo che pone al centro la persona e la costruzione di comunità di abitanti. È radicato allo scopo sociale e nei valori mutualistici. È un soggetto in grado di dare alla dimostrazione di capacità di stabilire una relazione di fiducia con gli inquilini, assolvendo alla funzione di interfaccia per il coordinamento di tutte le attività legate all'utilizzo delle abitazioni, anche coinvolgendo gli inquilini stessi nelle attività di gestione degli immobili.

Fornitori tecnici Sono fornitori di servizi di progettazione edilizia e lavori per interventi di riqualificazione degli immobili.

Destinatari immobili. Sono i soggetti che utilizzeranno in locazione gli immobili del centro vecchio di Tito inseriti nell'iniziativa, disponibili a locare gli stessi alle condizioni definite.

Nota: tutte le condizioni economiche, le durate e i valori dei contratti di seguito ipotizzati saranno determinati sulla base del business plan complessivo e definitivo.



RAPPORTI GIURIDICI TRA I SOGGETTI

Proprietario immobile ↔ **STU**

Il proprietario dell'immobile cede a STU l'immobile secondo due possibili modalità: (1) la STU espropria e il proprietario riceve l'indennità di esproprio; (2) il proprietario conferisce l'immobile al patrimonio della STU, ricevendo in cambio quote della STU stessa (la STU è una società per azioni).

STU ↔ **Enti pubblici finanziatori**

La STU accede a finanziamenti pubblici che saranno utilizzati per la riqualificazione edilizia ed urbanistica. I finanziamenti sono in parte in conto capitale ed in parte sotto forma di mutuo.

EPNE ↔ **Gestore sociale**

L'Ente Locale affida al Gestore Sociale l'erogazione di servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssisTITO. L'affidamento prevede anche la gestione tecnica, amministrativa e commerciale degli immobili. STU definisce strategie di organizzazione complessiva, caratteristiche e livelli dei servizi.

STU ↔ **Fornitori tecnici**

STU affida a fornitori le attività di progettazione ed esecuzione degli interventi di riqualificazione.

STU ↔ **Destinatario dell'immobile**

STU concede in locazione gli immobili sulla base di un canone di affitto nonché di oneri accessori per i servizi erogati dal gestore sociale.

Opzione B

SOGGETTI COINVOLTI

Ente Pubblico Non Economico ad intera proprietà comunale (EPNE o Ente Locale). È il titolare dell'iniziativa Borgo AssisTITO che opera per la finalità di rigenerazione urbana e sociale del centro vecchio di Tito. È costituito dal Comune di Tito, che ne nomina anche il management. Si avvale del supporto di un advisor.



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

La previsione della costituzione dell'EPNE deriva dalla opportunità di prevedere una governance complessiva snella e dedicata all'iniziativa. L'EPNE è comunque sotto la diretta sorveglianza e controllo del Comune di Tito.

Proprietari immobili. Sono i soggetti proprietari di immobili nel centro vecchio di Tito, disponibili a cedere il proprio immobile a EPNE, affinché sia utilizzato per la realizzazione dell'iniziativa Borgo AssisTITO, avendone un ritorno in termini di valorizzazione dello stesso immobile.

Enti pubblici finanziatori. Sono enti gestori di fondi pubblici a cui EPNE accede per finanziare quota parte degli investimenti, in ragione delle finalità pubbliche dell'iniziativa.

Gestore immobiliare. Partecipa agli investimenti, progetta e realizza gli interventi di riqualificazione degli immobili che gestirà dal punto di vista sia tecnico che amministrativo che commerciale. È un soggetto in grado di dare dimostrazione di capacità di stabilire una relazione di fiducia con gli inquilini, assolvendo alla funzione di interfaccia per il coordinamento di tutte le attività legate all'utilizzo delle abitazioni, anche coinvolgendo gli inquilini stessi nelle attività di gestione.

Gestore sociale: Erogare servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssisTITO. Si fonda sul modello cooperativo che pone al centro la persona e la costruzione di comunità di abitanti. È radicato allo scopo sociale e nei valori mutualistici.

Destinatari immobili. Sono i soggetti che utilizzeranno in locazione gli immobili del centro vecchio di Tito inseriti nell'iniziativa, disponibili a locare gli stessi alle condizioni definite.

Nota: tutte le condizioni economiche, le durate e i valori dei contratti di seguito ipotizzati saranno determinati sulla base del business plan complessivo e definitivo.

RAPPORTI GIURIDICI TRA I SOGGETTI

Proprietario immobile ↔ **EPNE**

Il proprietario dell'immobile **cede** a EPNE il **diritto di usufrutto** sullo stesso immobile per un periodo determinato (p.e. 15 anni). La cessione del diritto di usufrutto è a titolo gratuito e alla fine del periodo ritornerà pieno proprietario di un immobile valorizzato.



EPNE ⇔ Enti pubblici finanziatori

L'Ente Locale accede a finanziamenti pubblici che saranno utilizzati per la riqualificazione edilizia ed urbanistica.

EPNE ⇔ Gestore immobiliare

L'Ente Locale affida al Gestore immobiliare, secondo la normativa sul PPP – Finanza di progetto, la valorizzazione e gestione degli immobili destinati all'iniziativa. Gestore immobiliare fornisce anche una quota delle risorse necessarie alla riqualificazione edilizia (Finanziamento Tramite Terzi) che recupererà con gli introiti da locazione immobili, da cui dovranno anche rinvenirsi gli oneri di gestione tecnica ed amministrativa. L'affidamento prevede anche la gestione della funzione di commercializzazione degli immobili (in locazione, eventualmente con opzione di riscatto).

EPNE ⇔ Gestore sociale

L'Ente Locale affida al Gestore Sociale l'erogazione di servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssisTITO. EPNE definisce strategie di organizzazione complessiva dei servizi. La definizione di caratteristiche e livelli dei servizi è approvata da EPNE su proposta del Gestore Sociale.

EPNE ⇔ Destinatario dell'immobile

L'Ente Locale concede in locazione gli immobili sulla base di un canone di affitto calmierato nonché di oneri accessori per i servizi di assistenza erogati dal gestore sociale e per i servizi manutenzione erogati dal gestore immobiliare. È prevista la sottoscrizione di un contratto di affitto ordinario, temporaneo o a medio termine, ovvero un contratto di affitto a lungo termine che prevede l'opzione di riscatto. In questo ultimo caso è parte del contratto anche il proprietario dell'immobile.

Proprietario immobile ⇔ Destinatario dell'immobile

Il proprietario che ha ceduto l'usufrutto dell'immobile a EPNE, ne resta nudo proprietario per il periodo di durata dell'usufrutto. Esso potrà (è una opzione da esprimere all'atto della cessione dell'usufrutto) acconsentire alla sottoscrizione di un patto di futura vendita della nuda proprietà. In questo caso, percepirà una quota mensile per la durata della locazione ed alla fine del periodo riceverà il riscatto concordato (il contratto di locazione con opzione di riscatto è sottoscritto da EPNE e da Destinatario, ma anche dal nudo proprietario in forza dei diritti posseduti). Potrebbe anche essere previsto che una quota del riscatto finale sia parte della remunerazione del Gestore immobiliare .



Opzione C

SOGGETTI COINVOLTI

Ente Pubblico Non Economico ad intera proprietà comunale (EPNE e Ente Locale). È il titolare dell'iniziativa Borgo AssisTITO che opera per la finalità di rigenerazione urbana e sociale del centro vecchio di Tito. È costituito dal Comune di Tito, che ne nomina anche il management. Si avvale del supporto di un advisor.

La previsione della costituzione dell'EPNE deriva dalla opportunità di prevedere una governance complessiva snella e dedicata all'iniziativa. L'EPNE è comunque sotto la diretta sorveglianza e controllo del Comune di Tito.

Proprietari immobili. Sono i soggetti proprietari di immobili nel centro vecchio di Tito, disponibili a cedere il proprio immobile a EPNE, affinché sia utilizzato per la realizzazione dell'iniziativa Borgo AssisTITO, avendone un ritorno in termini di valorizzazione dello stesso immobile.

Enti pubblici finanziatori. Sono enti gestori di fondi pubblici a cui EPNE accede per finanziare gli investimenti, in ragione delle finalità pubbliche dell'iniziativa.

Gestore sociale: Erogare servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssisTITO. Erogare anche i servizi di gestione tecnica, amministrativa e commerciale degli immobili. Si fonda sul modello cooperativo che pone al centro la persona e la costruzione di comunità di abitanti. È radicato allo scopo sociale e nei valori mutualistici. È un soggetto in grado di dare alla dimostrazione di capacità di stabilire una relazione di fiducia con gli inquilini, assolvendo alla funzione di interfaccia per il coordinamento di tutte le attività legate all'utilizzo delle abitazioni, anche coinvolgendo gli inquilini stessi nelle attività di gestione degli immobili.

Fornitori tecnici Sono fornitori di servizi di progettazione edilizia e lavori per interventi di riqualificazione degli immobili.

Destinatari immobili. Sono i soggetti che utilizzeranno in locazione gli immobili del centro vecchio di Tito inseriti nell'iniziativa, disponibili a locare gli stessi alle condizioni definite.

Nota: tutte le condizioni economiche, le durate e i valori dei contratti di seguito ipotizzati saranno determinati sulla base del business plan complessivo e definitivo.



RAPPORTI GIURIDICI TRA I SOGGETTI

Proprietario immobile ↔ EPNE

Il proprietario dell'immobile *cede* a EPNE il **diritto di usufrutto** sullo stesso immobile per un periodo determinato (p.e. 15 anni). La cessione del diritto di usufrutto è a titolo gratuito e alla fine del periodo ritornerà pieno proprietario di un immobile valorizzato.

EPNE ↔ Enti pubblici finanziatori

L'Ente Locale accede a finanziamenti pubblici che saranno utilizzati per la riqualificazione edilizia ed urbanistica. I finanziamenti sono in parte in conto capitale ed in parte sotto forma di mutuo.

EPNE ↔ Gestore sociale

L'Ente Locale affida al Gestore Sociale l'erogazione di servizi di assistenza per la cura delle persone, per i diversi target di persone, che saranno utilizzatori degli immobili del Borgo AssistITO. L'affidamento prevede anche la gestione tecnica, amministrativa e commerciale degli immobili. EPNE definisce strategie di organizzazione complessiva, caratteristiche e livelli dei servizi.

EPNE ↔ Fornitori tecnici

L'Ente Locale affida a fornitori le attività di progettazione ed esecuzione degli interventi di riqualificazione.

EPNE ↔ Destinatario dell'immobile

L'Ente Locale concede in locazione gli immobili sulla base di un canone di affitto calmierato nonché di oneri accessori per i servizi erogati dal gestore sociale. È prevista la sottoscrizione di un contratto di affitto ordinario, temporaneo o a medio termine, ovvero un contratto di affitto a lungo termine che prevede l'opzione di riscatto. In questo ultimo caso è parte del contratto anche il proprietario dell'immobile.

Proprietario immobile ↔ Destinatario dell'immobile

Il proprietario che ha ceduto l'usufrutto dell'immobile a EPNE, ne resta nudo proprietario per il periodo di durata dell'usufrutto. Esso potrà (è una opzione da esprimere all'atto della cessione dell'usufrutto) acconsentire alla sottoscrizione di un patto di futura vendita della nuda proprietà. In questo caso, percepirà una quota mensile per la durata della locazione ed alla fine del periodo riceverà il riscatto concordato (il contratto di locazione con opzione di riscatto è sottoscritto da EPNE e da Destinatario, ma anche dal nudo proprietario in forza dei diritti posseduti).



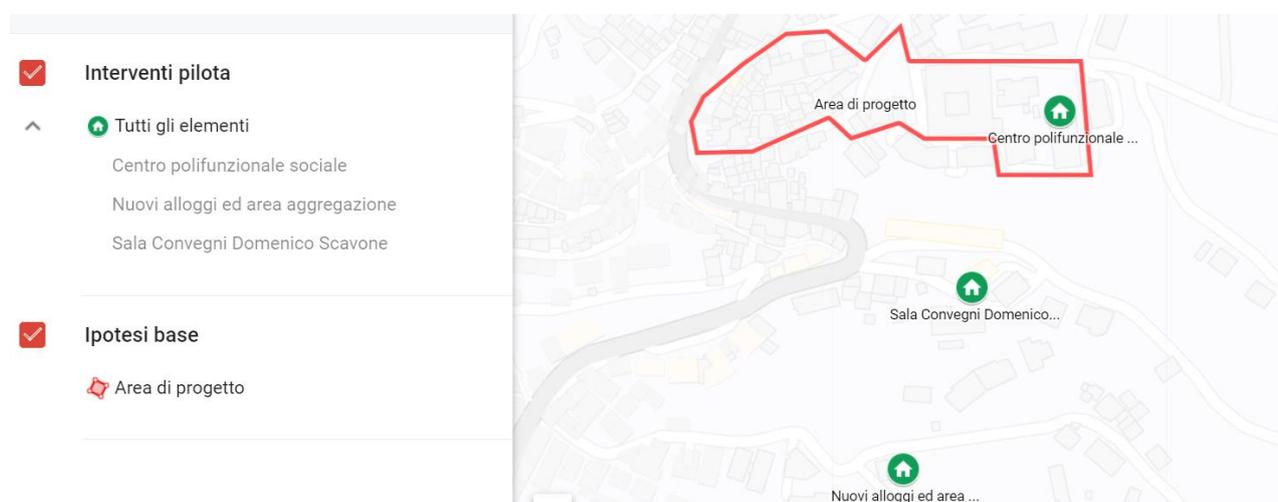
ALLEGATO 5 - Piano di Azione Locale

Il **Piano di Azione Locale** è stato elaborato dal Comune di Tito nell'ambito della propria candidatura all'**Avviso pubblico per la presentazione e selezione di progetti innovativi di contrasto al disagio abitativo - PO FESR 2014-2020 – Asse VII O.S. 9B.9.4 Azione 9B.9.4.1; PO FSE 2014-2020. Asse 2 O.S. 9.7 – Azione 9.7.1** “, relativo a progetti innovativi di contrasto al disagio abitativo, si pone l'obiettivo di contestualizzare le operazioni proposte a finanziamento all'interno di un **approccio integrato finalizzato alla rigenerazione urbana ed all'innovazione sociale**.

Gli interventi in esso previsti si configurano come “interventi pilota” propedeutici alla realizzazione dell'iniziativa “Borgo AssisTito” precedentemente descritta, ovvero interventi che intendono essere parte di un disegno al contrasto al disagio abitativo inserito nella strategia di innovazione sociale di cui il Comune intende farsi promotore. Essi sono finalizzati a:

- ◆ innalzare i livelli di benessere abitativo per gli abitanti del Comune;
- ◆ favorire politiche di welfare finalizzate al potenziamento della disponibilità di alloggi sociali e servizi abitativi per categorie fragili;
- ◆ favorire la realizzazione di progetti finalizzati all'innovazione sociale e allo sviluppo del welfare community.

Nella mappa seguente si rappresenta la localizzazione di detti interventi insieme all'area principale (centro di Tito), ipotizzata come base per la nascita del Borgo AssisTito.



Nel Centro polifunzionale sociale si prevedono servizi di carattere socio assistenziale da erogare nella struttura polifunzionale esistente, che necessita di minimi interventi di adeguamento.

Si prevede un intervento di riqualificazione urbana per la realizzazione di Nuovi alloggi con area aggregazione, attraverso la riconversione e ristrutturazione del complesso sportivo ricadente nel patrimonio pubblico obsoleto e ad oggi non più



Comune di TITO

Elaborazione a cura di CRESME Consulting – SCS Consulting

utilizzato (campo e locali spogliatoi annessi). L'area di aggregazione prevede: nuovo campo sportivo, area giochi bambini, aree parcheggio.

La collocazione è a 150 mt circa dal Poliambulatorio con Servizi socio-assistenziali (Sala Convegni Don Domenico Scavone).

Nella figura a lato sono individuate le collocazioni dell'area di riqualificazione (in basso) e della struttura polifunzionale (in alto).

