

Allegato 1 al Bando:

Next Generation We

Competenze, strategie, sviluppo
delle Pubbliche Amministrazioni



Competenze, strategie, sviluppo
delle Pubbliche Amministrazioni.

La presente scheda andrà compilata in tutte le sue parti, datata, firmata dal legale rappresentante dell'Ente proponente e allegata alla ROL in formato word o in PDF editabile. La valutazione delle proposte avverrà sulla base delle informazioni qui riportate e dei documenti dell'Allegato 2. Per la compilazione della sezione Dati Generali della ROL si suggerisce di far riferimento al Vademecum per una guida su come attribuire in modo corretto l'Obiettivo e la Missione della Compagnia di San Paolo rispetto alla Componente e Sub componente di investimento del PNRR oggetto della proposta.

DATI GENERALI

Titolo dell'iniziativa

RIVOLI SOCIAL HOUSING

Dati Ente Proponente

Denominazione	RIVOLI
Regione	PIEMONTE
Provincia	TORINO
Elenco Comuni*	



Fondazione
Compagnia
di San Paolo

Dati Referente

Completare con i dati relativi alla persona che assume il ruolo di referente della proposta e quindi costituirà il contatto di riferimento per gli uffici della Fondazione Compagnia di San Paolo.

Nome	Marcello
Cognome	Proi
Carica all'interno dell'ente proponente	Dirigente Direzione - Servizi alla persona
Telefono e/o Cellulare	320 -4361340
Indirizzo e-mail*	marcello.proi@comune.rivoli.to.it

Territorio di riferimento dell'iniziativa

Definire il territorio geografico che sarà interessato dall'iniziativa. Si ricorda che l'intervento dovrà ricadere principalmente all'interno dei territori di Piemonte, Liguria e Valle d'Aosta

Comune/i	RIVOLI
Area specifica, Quartiere/i	QUARTIERE TETTI NEIROTTI

Ambito di finanziabilità

☐ PNRR (fare esclusivamente riferimento all'Allegato A del Bando. Non saranno ammesse le candidature riferite ad altre Missioni, Componenti e Investimenti. Si raccomanda di far riferimento all'ultimo aggiornamento del prospetto nella pagina dedicata al bando).

Missione	Componente e Sub-Componente	Investimento o Riforma



<i>Descrivere in che modo l'iniziativa risponde agli obiettivi strategici previsti dal PNRR e di candidabilità sugli specifici bandi e in che modo la proposta assicurerà l'allineamento rispetto ai principi generali nonché il perseguimento delle priorità trasversali descritte nella circolare n. 21 del 14 ottobre 2021 della Ragioneria Generale dello Stato, intitolata "Istruzioni tecniche per la selezione dei progetti PNRR".</i>		

☒ In alternativa alle fonti di finanziamento del PNRR, indicare altre opportunità di finanziamento dell'iniziativa proposta europee, nazionali, regionali.

L'opportunità di finanziamento individuata è la priorità V. Coesione e sviluppo territoriale - Strategie Urbane di Area (SUA) del FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale.

DESCRIZIONE DELL'INIZIATIVA PROPOSTA

Abstract dell'iniziativa
La possibilità di disporre di un alloggio rappresenta un elemento importante per la qualità della vita dell'individuo. Per molti anni la questione abitativa è rimasta fuori dalle politiche pubbliche, ma oggi sta tornando in maniera prepotente alla ribalta. La Commissione Europea ha dichiarato che il disagio abitativo è l'espressione più marcata della povertà e dell'esclusione sociale dei tempi attuali. L'abitazione non risulta essere infatti solo un luogo, ma è un fulcro importante per il benessere individuale e familiare e per intessere rapporti sociali. Il disagio abitativo è stato reso ancora più acceso dalla crisi pandemica e il legame tra povertà abitativa e povertà economica risulta sempre più diretto. La diminuzione del potere di acquisto dei redditi ha comportato spese sempre più onerose per l'acquisto e per il mantenimento di una casa ma anche in una riduzione del reddito disponibile per il risparmio. Difatti, la capacità di risparmio degli italiani si è ridotta dal 2006, attestandosi sull'8%, risultando più stabile per le famiglie che possiedono un'abitazione, mentre si è quasi completamente azzerata per quelle in affitto. Pertanto, i costi abitativi influenzano in maniera importante la caduta delle famiglie in uno stato di povertà. La questione



abitativa in Italia è rimasta per molto tempo lontana dai riflettori delle politiche pubbliche; le numerose abitazioni di proprietà e la contrazione degli affitti ha indotto i governi a ritenere conclusa con successo la crisi abitativa.

La situazione attuale sta riportando alla ribalta questo grave problema, collegata non solo ad un aspetto strettamente economico, ma anche all'aspetto sociale.

Dal punto di vista economico gioca un ruolo fondamentale la distanza sempre più larga tra il costo delle abitazioni e il reddito disponibile per le famiglie. Inoltre l'inasprimento delle condizioni per l'accesso al mutuo: dal 2006 al 2012 il volume dei mutui è sceso notevolmente, con un aumento proprio in questi anni con l'introduzione di agevolazione per gli under 35. Ovviamente oltre ai costi per l'acquisto dell'abitazione sono da considerare quelli per la gestione e la manutenzione della casa, in un periodo di forte rincari di luce, riscaldamento, gas e acqua.

Dal punto di vista sociale questa *“nuova questione abitativa”* è l'esito di profondi cambiamenti che hanno e stanno interessando il lato della domanda: trasformazioni delle reti relazionali, la struttura demografica della popolazione e mutamenti del sistema produttivo con ricadute sul comparto sociale (aumento delle disuguaglianze e della vulnerabilità sociale). Infatti, accanto a un calo della popolazione totale, assistiamo all'aumento dei nuclei familiari ma allo stesso tempo ad una riduzione del numero dei componenti; ad oggi le famiglie con un solo componente ammontano a 28,1 %, tendenza che ha molte implicazioni sulla questione abitativa: aumenta la domanda, ma allo stesso diminuisce la disponibilità economica.

Un altro fattore che influisce molto sulla *“questione abitativa”* è la precarizzazione dei rapporti di lavoro e l'aumento della domanda di alloggi temporanei. La crisi economica ha imposto una ricerca del lavoro oltre i confini comunali e spesso regionali, e di conseguenza si è aperta una nuova fase di flussi migratori per lavoro. Spesso per questi lavoratori gli immobili in affitto, in particolare nelle grandi città, risultano troppo onerosi.

Per dare risposta a tutti questi problemi negli ultimi anni sono in aumento le iniziative di **social housing**. Dare una definizione di cosa sia esattamente il social housing è alquanto complesso. Viene riportata la definizione data dall'ANCI, come “insieme di quegli interventi di politica abitativa d'interesse pubblico che vanno oltre i tradizionali confini dell'edilizia residenziale pubblica che associano agli interventi di edilizia azioni di



accompagnamento sociale”; da questa definizione emergono le principali caratteristiche dell’housing sociale:

- l’importanza dell’**aspetto sociale** degli interventi,
- **persone con disagio sociale** non estremo, ma che rientrano nella cosiddetta “area grigia”, ovvero soggetti esclusi dai benefici pubblici ma allo stesso tempo non in grado di accedere al mercato e ai mutui,
- **partnership pubblico-privato**.

Anche nel territorio della Zona Ovest di Torino, come riportato nel masterplan di zona dal titolo “cooperare per competere”, si stanno verificando queste condizioni. I comuni del territorio della Zona Ovest di Torino all’inizio del 2021 si sono posti l’obiettivo di elaborare questo masterplan, documento di indirizzo strategico finalizzato allo sviluppo di una programmazione futura del territorio, definendo asset di sviluppo prioritari.

Il tema della casa presente all’interno del masterplan risulta essere di forte attualità, in quanto gli effetti della crisi economica della pandemia, hanno impoverito molti cittadini appartenenti a fasce di reddito medio/bassi, indirizzandoli in maggior numero a richiedere supporti pubblici in materia di abitazione. Questa circostanza risulta ulteriormente aggravata dai contestuali cambiamenti sociali e demografici attuali, quali l’aumento della popolazione anziana, dei single, delle famiglie monogenitoriali e delle famiglie in difficoltà economiche.

Alcuni dati rappresentativi del territorio di Rivoli (Fonte BDDE Regione Piemonte):

Indice di vecchiaia 2019: 250,92

Indice di dipendenza strutturale 2019: 66,33

Indice di struttura della popolazione attiva 2019: 155,2

Variazione popolazione 2015-2019: -3%

Tasso natalità 2015: 6,66

Tasso natalità 2019: 6,22

Popolazione straniera 2020: 4,64% della popolazione totale

Il fabbisogno che emerge è duplice: da un lato si tratta di incrementare l’offerta **di nuovi alloggi in edilizia residenziale pubblica**, dall’altro lato si tratta anche di introdurre e sostenere **forme nuove di housing sociale e di residenzialità di comunità**, per portare nuovi abitanti nei territori a demografia debole e prevenire e recuperare l’esclusione sociale.



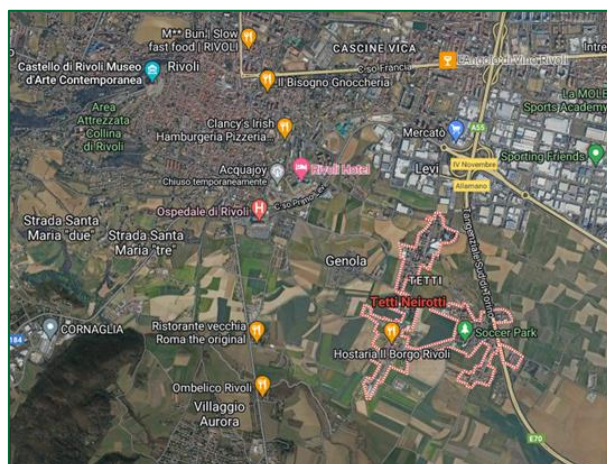
In quest'ottica il Comune di Rivoli ha individuato un edificio pubblico, una ex scuola elementare del quartiere Tetti Neirotti proprio per farne un social housing, disposto su due livelli, con almeno 4 o 5 unità abitative minimali con servizi comuni. L'edificio è al momento vincolato dalla Soprintendenza, per la sua epoca di costruzione.

Contesto e territorio (localizzazione, descrizione del contesto, numero di abitanti dell'area oggetto dell'intervento, bisogni rilevati, eventuale storia del sito, sinergie con iniziative in corso di realizzazione o avviate nel territorio di riferimento e/o a livello regionale, etc.)

L'edificio individuato per la realizzazione del Social Housing è sito nel quartiere Tetti Neirotti di Rivoli, situato a sud del centro storico della città circondato da ampie zone agricole, spartiacque tra l'area urbana e la Val di Susa.

Il quartiere di Tetti Neirotti è stato fondato prima dell'anno 1000 da un gruppo di pastori che si stabilirono in questo territorio fertile e pianeggiante, i quali costruirono all'inizio delle semplici tettoie dette i "teit dij Nejrot": da qui il nome della frazione, rimasto tale anche quando vicino alle tettoie vennero costruite le prime casupole.

Tetti Neirotti è caratterizzata da un grande campo, solitamente coltivato a grano, che ne occupa la parte centrale, attorno al quale si affacciano: una fila di villette dai giardini ben curati, due cascine e la Parrocchia.

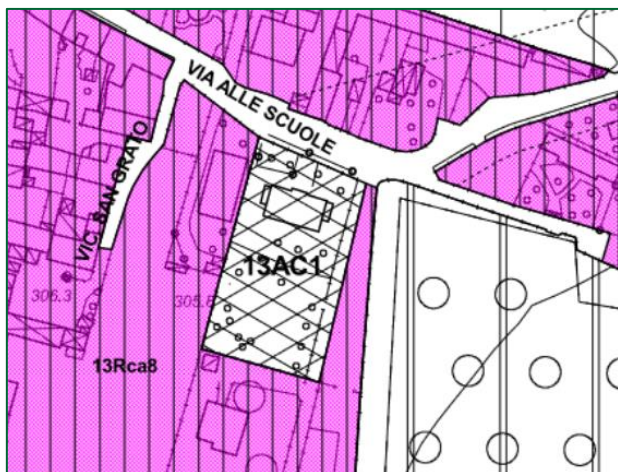


La scelta di collocare l'intervento in questo quartiere associa alle opportunità di riqualificazione di un edificio pubblico dismesso, le più recenti preferenze degli italiani in tema di residenzialità. I dati mostrano la crescita dei residenti nelle cittadine di più piccole dimensioni, incentivati dalla migliore accessibilità dell'area e dall'esigenza (conclamatasi con la pandemia) di disporre di zone verdi ed aree all'aperto.

La Frazione ha avuto nel passato vocazione prevalentemente agricola, mentre negli ultimi anni sono stati realizzati gradevoli insediamenti residenziali che hanno portato nuova linfa

alla piccola comunità. Sono inoltre presenti nel quartiere una farmacia, un ristorante ed una palestra nonché diverse associazioni sportive dilettantistiche.

Gli abitanti, che sono circa 1.200, possono contare su alcune attività commerciali.



L'area normativa in oggetto secondo il PRGC del 2003, risulta "Aree normative per attrezzature per servizi sociali e di interesse collettivo al servizio della residenza" in particolare 'area 13AC1 è "Area per attrezzature di interesse comune"; la destinazione, mai stata modificata, con destinazione per funzioni d'istruzione, ha una superficie complessiva di 2.651 mq. Pur trattandosi di un'area a servizi che verrebbe confermata (da istruzione a servizi di interesse sociale) potrebbe rendersi necessaria una variante ex art. 17

della L.R. 56/77 e s.m.i. di natura semplificata: la compatibilità urbanistica sarà ottenuta in modo agevole e interno all'iter comunale.

I bisogni emersi a livello sociale a seguito delle più recenti variazioni economiche e demografiche, rende necessario un nuovo approccio nelle risposte che la PA è in grado di dare di tipo integrato ed in grado di variare al mutare delle specifiche esigenze dei soggetti in difficoltà.

Sarà pertanto parte del processo di progettazione l'individuazione dei bisogni specifici delle fasce di popolazione che potranno potenzialmente beneficiare della nuova struttura. I progetti di social housing sono destinati a coloro che stanno cercando una soluzione abitativa alternativa e temporanea, come ad esempio persone che lavorano, studenti universitari fuori sede, nuclei familiari o singoli (ad es. padri separati) con una vulnerabilità sociale o economica.

Di seguito alcune azioni ed interventi con cui l'iniziativa condivide finalità ed obiettivi, con cui potrà integrarsi e prendere spunto:

- PNRR, M5C2 "Servizi sociali, disabilità e marginalità sociale" rivolto agli Ambiti Sociali Territoriali

- PNRR, M5C2 “Infrastrutture sociali, famiglie, Comunità e Terzo Settore” – Progetti Integrati di Rigenerazione Urbana
- PNRR, M5C2 “Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare (PINQUA)”
Potrà inoltre giovare della ricca esperienza realizzata a livello metropolitano, ad esempio:
- Soluzioni abitative promosse dal Comune di Torino in collaborazione con il Programma Housing della Compagnia di San Paolo
- Progetti realizzati nel Comune di Torino relative alla coabitazione (Tessitori, Ingranaggio, Abito Giusto, Casa Barriera, To Husing, Enjoy, Casa Dora, ecc.), a condomini solidali (Sguardo su Torino, Condominio solidale del Sermig, ecc.), alla coabitazione giovanile (Stessopiano, Alloggiamo) ed ad agevolazioni sull’affitto (Abito Giusto)

Descrivere l'intervento per cui si intende predisporre la progettazione (con particolare riferimento agli obiettivi e alle attività previste)

L'intervento per cui si intende predisporre la progettazione è **la riqualificazione della scuola elementare del quartiere, ormai in disuso**, situata in Via delle scuole 20.

L'obiettivo della progettazione di un intervento di social housing (edilizia residenziale sociale), è principalmente **garantire l'accesso alla casa** alle persone più fragili sotto molteplici aspetti, non solo economico, ed inoltre garantire un **contesto residenziale di qualità con spazi e servizi in comune** a corredo dell'unità privata e **spazi pubblici aperti alla cittadinanza**.

È questo un progetto basato su forme di welfare di comunità, sulla solidarietà, la collaborazione e l'integrazione tra cittadini che lo abiteranno e gli altri soggetti presenti sul territorio, con l'obiettivo di:

1. favorire la crescita dell'intera comunità,
2. far vivere in modo partecipato nuovi contesti urbani ed aree ad oggi diversamente utilizzate, attribuendogli una nuova identità.

La progettazione dovrà prendere in considerazione e sviluppare i principali elementi che caratterizzano il social housing, ovvero:

1. La tipologia di alloggio sociale:



L'attività di progettazione partecipata dovrà individuare le principali categorie di beneficiari al fine di sviluppare una composizione di moduli abitativi che si adeguino alle differenti necessità.

2. Gli spazi condivisi:

La condivisione di spazi comuni caratterizza molti progetti di housing sociale ed ha l'obiettivo di innescare una maggiore vita di comunità ed integrazione sociale.

Gli spazi condivisi vengono solitamente gestiti dalla comunità con il supporto di un gestore sociale che svolge le attività connesse alla gestione dell'immobile e della comunità, occupandosi ad esempio delle relazioni con gli inquilini e dell'incasso dei canoni.

3. Il risparmio energetico:

I progetti di edilizia sociale sono sempre più orientati all'efficienza energetica, sia per una estrema attenzione verso la sostenibilità sia per rendere le spese più contenute con consumi ridotti.

I circa 400 mq dell'attuale edificio comprenderanno una varietà tipologica di alloggi (un mix tra unità ad uso singolo ed unità abitative per famiglie) rappresentativo del mix sociale del territorio comunale di Rivoli che vi potrà abitare e che è elemento fondamentale per lo sviluppo di una comunità eterogenea e delle relazioni necessarie e proprie del social housing.



L'edificio scolastico oggetto d'intervento è dotato di **un'ampia e gradevole area a giardino**, posta sul retro con esposizione a sud, dove poter proporre un ampliamento con struttura in materiali tecnologici, a basso impatto, in grado di accogliere gli spazi comuni:



una sala da pranzo, una sala lettura / gioco, una cucina, una lavanderia ed altri servizi che l'azione di animazione farà emergere come rilevanti per futuri ospiti e la comunità locale tutta. La stessa superficie verde potrà ospitare giochi e zone attrezzate per attività all'aria aperta, in favore dei residenti ma anche della comunità locale.

Rispetto alle fasi di sviluppo del progetto che di seguito verranno dettagliate, è opportuno suddividere il processo nel suo insieme in **almeno 2 macro fasi**: la prima volta alla progettazione di fattibilità, utile alla candidatura della proposta di Social Housing sull'opportunità regionale indicata; la seconda, una volta confermata l'accogliibilità del progetto, per le fasi di progettazione definitiva ed esecutiva.

Lo sviluppo del progetto sarà caratterizzato da un **approccio integrato, alternando fasi di progettazione architettonica ed urbanistica allo sviluppo di tematiche di carattere sociale**, aspetti imprescindibili in questo contesto. La progettazione integrata dovrà necessariamente prevedere una programmazione economica e finanziaria, una fase gestionale di avvio e una di mantenimento del progetto, che garantisca il perdurare efficiente dei servizi ed attiva la nuova comunità insediata.

In caso di ammissione alla presente misura di finanziamento, pertanto si procederà allo sviluppo del progetto nelle seguenti fasi (materiali e immateriali):

- **Studio di fattibilità**

In questa fase si provvederà a:

- Analisi del contesto territoriale e sociale del Comune di Rivoli, da realizzarsi attraverso degli incontri con la comunità e la partecipazione dell'Amministrazione e di quanti citati nel paragrafo "Soggetti territoriali che si intendono coinvolgere".
- Analisi della fattibilità urbanistica ed architettonica sulla base della preliminare idea di massima.

In tale fase, verrà verificata e predisposta la variante semplificata citata in precedenza: i tempi necessari per la sua approvazione dovrebbero essere contenuti in mesi 3 dall'elaborazione della cartografia aggiornata e relativa scheda normative; predisposizione che potrà essere effettuata d'ufficio dal competente servizio urbanistica. Inoltre, l'edificio è al momento vincolato dalla Soprintendenza per la sua epoca di costruzione. Occorrerà considerare gli adempimenti e le tempistiche per un passaggio autorizzativo presso la stessa Soprintendenza: la cosa dovrebbe ragionevolmente essere priva di cause ostative con l'ottenimento di un progetto architettonico stimato in circa 3 mesi.



- Definizione delle linee guida di sviluppo del percorso di progettazione partecipata.
- Valutazione della fattibilità tecnico-economica del progetto e della sua gestione, relativamente ai costi di realizzazione, gestione con riferimento particolare alle locazioni agevolate, la gestione dei servizi, ecc.

- **Attività ex-ante**

Presentazione del progetto nel dettaglio, sottolineando i benefici sociali, inclusa una fase di **progettazione integrata e partecipata** mirata ad individuare la migliore rifunzionalizzazione dell'edificio in funzione delle specificità sociali e territoriali emerse dalla medesima azione partecipativa.

La progettazione partecipata servirà a definire gli spazi collettivi ed i servizi ad integrazione della residenza e destinati anche alla comunità di quartiere. Inoltre, il percorso partecipativo interverrà nella fase di finalizzazione di alcuni spazi comuni e di aggregazione (ad esempio piccoli orti curati dagli inquilini, ambiti da destinare a funzioni comunitarie come barbecue e picnic, stenditoi comuni, aree gioco per i più piccoli, pista da skate, ecc.).

Attraverso la progettazione partecipata si getteranno anche le basi per la definizione delle forme di auto - gestione di alcuni spazi comuni e dei servizi che valorizzeranno le competenze e le disponibilità degli insediati (es. banca del tempo).

Le tre principali fasi della progettazione partecipata, scandite in una serie di incontri, saranno:

- (1) *l'aggancio*: sensibilizzazione e informazione in merito al progetto e alle sue finalità, illustrazione del percorso di progettazione partecipata con il coinvolgimento degli attori interessati (cittadini del quartiere, attività commerciali presenti, associazioni del territorio)
- (2) *la preparazione al percorso*: selezione dei punti focali emersi durante la fase di networking stesura del programma e di progettazione partecipata
- (3) *a fase operativa*: relativa a spazi comuni e punti di aggregazione, individuazione attitudini e disponibilità, bisogni e desideri dei futuri inquilini anche in relazione alla definizione delle attività da inserire nella banca del tempo

Le prime due fasi saranno aperte anche alla comunità urbana e di quartiere, essendo di coinvolgimento e definizione del percorso; mentre la fase operativa sarà riservata agli assegnatari e ai futuri inquilini del comparto.

- **Attività di promozione e sensibilizzazione** (lungo tutta la durata del progetto)



Attività a supporto del processo partecipativo, ma non solo, volta a sensibilizzare la popolazione sulle potenzialità del progetto, sottolineando l'importanza di rimettere al centro l'aspetto sociale.

Il progetto verrà promosso e diffuso attraverso: incontri pubblici; manifesti, totem, locandine e cartoline da diffondere e promuovere nel quartiere, nei servizi ed attività commerciali locali; attività di ufficio stampa; impiego dei social network.

- **Progetto definitivo**
- **Progetto esecutivo**
- **Piano di sicurezza**
- **Contabilità**
- **Direzione dei lavori**

La procedura di affidamento dell'incarico professionale per la redazione del progetto di fattibilità, definitivo, esecutivo, piano di sicurezza, contabilità e direzione dei lavori rientra nella fattispecie delle procedure sotto soglia e quindi, soprattutto alla luce delle recentissime modificazioni al codice dei contratti, potrà essere gestita con semplicità dalla stazione appaltante.

I tempi tra la formulazione del disciplinare di incarico, la richiesta di preventivi, la gara comparativa informale e la stipula della convenzione possono essere stimati in circa 2 mesi.

Indicare i principali elementi di innovatività dell'iniziativa

Il progetto qui presentato non vuole solo essere un semplice progetto di social housing, ma ambisce a diventare un'iniziativa innovativa e inclusiva.

L'elemento innovativo rispetto allo specifico contesto territoriale in cui si sviluppa, è quello di **introdurre queste soluzioni abitative nelle politiche pubbliche comunali** e aprire il



primo social housing a Rivoli. Questo permetterà a persone della cosiddetta “area grigia” di poter usufruire di abitazioni sociali.

L’innovazione sta nel portare queste esperienze in un territorio, quello della zona ovest di Torino, ancora sprovvisto di queste progettualità e che sta vivendo un invecchiamento molto veloce della popolazione, dove i giovani in rapporto sono sempre di meno. Un progetto di questo genere potrà, quindi, portare anche nuovi giovani in un territorio che a livello storico, culturale, paesaggistico ambientale ha tanto da offrire.

È importante anche sottolineare come questo progetto introduca ***l’innovazione anche dal punto di vista più tecnologico e progettuale***; come riportato in una recente ricerca condotta dal Politecnico di Milano per la Fondazione Piacenza ha evidenziato come i principi generali che sottendono a una *buona edilizia sociale*, nell’ottica dell’innovazione tecnologica, essenzialmente siano:

- ***centralità della progettazione architettonica:*** l’innovazione tipologica e la sperimentazione progettuale potrebbero portare benefici in termini di qualità costruttiva, di riduzione sia dei consumi energetici sia nell’utilizzo di acqua e conseguentemente anche di contenimento dei costi
- ***flessibilità delle soluzioni:*** un’alta flessibilità nell’impianto tipologico favorirebbe l’adattamento a eventuali rapidi cambiamenti dell’utenza. Nonostante le innegabili criticità di tipo impiantistico ed economico, la possibilità di variare la tipologia abitativa nel tempo per adattare alle mutate esigenze e della domanda resta nonché intervenire agevolmente sulla manutenzione e l’adeguamento nel tempo in modo semplice, deve essere inserito nel processo progettuale da subito. Il maggior livello di flessibilità verrà riservato agli spazi esterni, veri punti di aggregazione e di apertura alla comunità esistente ed urbana, la cui progettazione e destinazione d’uso di dettaglio, sono riservate alla fase di progettazione partecipata.
- ***sistema costruttivo pluricomponenti:*** una tendenza verso sistemi costruttivi industrializzati aperti, di nuova generazione, potrebbe favorire l’integrazione tra strutture, involucro e impianti
- ***sostenibilità ambientale:*** la ricerca di soluzioni tecniche che privilegino non solo il periodo di vita utile, ma anche l’eventuale dismissione dei materiali e la loro riciclabilità, produrrebbe ambienti meno impattanti e più confortevoli.

- **innovazione materiale:** sperimentazione di nuove tecniche e nuovi materiali. Esistono casi studio dai quali prendere ispirazione e nei quali si è cercato di coniugare innovazione ed economicità senza compromettere qualità architettonica e funzionalità
- **innovazione immateriale:** condivisione degli spazi abitativi e del giardino interno. L'edificio in oggetto, come si può vedere dalle foto, presenta uno spazio interno molto ampio, il quale potrà essere utilizzato sia internamente dai coinquilini del social housing, sia dalla cittadinanza per eventi di qualsiasi tipo. Inoltre, il giardino interno sarà inclusivo e aperto a tutti, riportando ad un vivere antico e caratteristico delle famiglie contadine di un tempo. Tetti Neirotti, come descritto in precedenza, nasce proprio come quartiere contadino che con il tempo si è trasformato in un quartiere residenziale

I progetti di social housing sono inoltre progetti innovativi poiché nati dalla collaborazione tra soggetti pubblici e privati che coniugano la qualità dell'abitare, la diversità delle esigenze e la necessità di risposte diversificate.

Descrivere in che modo l'iniziativa potrà produrre un beneficio diretto e indiretto su una porzione significativa di popolazione, anche attraverso l'attivazione di sinergie e collaborazioni tra territori

I benefici dell'intervento potranno interessare una porzione variabile di popolazione, a seconda si considerino i soli futuri soggetti che si insedieranno nel complesso e la comunità del quartiere Tetti Neirotti che ospiterà il social housing e potrà utilizzarne i servizi (beneficiari diretti) o l'intera cittadinanza di Rivoli e la macchina amministrativa (beneficiari indiretti).

I benefici del progetto sono numerosi: materiali ed immateriali, diretti ed indiretti.

Sono **benefici materiali:**

- la riqualificazione e rifunzionalizzazione di un edificio pubblico, ormai in disuso, valorizzando il patrimonio immobiliare del Comune e prevenendone il degrado
- dare una casa a soggetti in difficoltà



- incremento dei servizi presenti sul territorio

Sono **benefici immateriali**:

- creazione di una nuova socialità e forma di vicinato, secondo lo spirito di condivisione (con l'ausilio della progettazione partecipata e la presenza degli spazi comuni) e solidarietà
- l'instaurarsi di rapporti sociali tra gli abitanti del social housing, ma anche tra gli abitanti e il resto della cittadinanza di Tetti Neirotti
- benefici, anche di natura economica, derivati dagli "scambi" e condivisioni delle proprie disponibilità, attitudini e saperi, tra i membri della comunità

Soggetti territoriali che si intendono coinvolgere (*enti pubblici, enti del terzo settore, soggetti profit, stakeholder locali di tipo sociale, etc.*)

Enti pubblici: Comune di Rivoli.

Enti del terzo settore e cooperative presenti nel quartiere di Tetti Neirotti:

- Associazione Canonico Felice Novarese,
- Circolo Ricreativo Tetti Neirotti,
- Comitato di quartiere,
- ASD Alessandra,
- Associazione sportiva di tennis,
- Soccer's Park (calcetto, calcio a otto, tennis, beach- volley, piscina),
- ASD KAAST (palestra, arte e spettacolo teatrale)

Enti del territorio: Zona Ovest di Torino srl.

Modalità di coinvolgimento della comunità nel processo di ideazione e progettazione oggetto della richiesta



Nei primi giorni del 2022 i comuni della Zona Ovest hanno presentato l'“Ovest Plan”: piano programmatico per i prossimi anni dei comuni aderenti al Patto territoriale della Zona Ovest di Torino. In questo documento sono riportati quattro *Asset strategici*:

- 1) valorizzazione del capitale territoriale
- 2) servizi integrati per una nuova residenzialità
- 3) innovazione e digitalizzazione
- 4) riqualificazione e riconversione industriale.

I progetti di social housing in qualche modo sono trasversali a tutti gli asset citati in precedenza: sono iniziative per valorizzare il capitale territoriale, in grado di portare nuove politiche abitative, sono innovative e nel caso in oggetto comporterebbe una riqualificazione di un edificio pubblico.

Alla base di questo documento programmatico vi è un ***percorso di co-progettazione inclusivo e tematicamente integrato, basato sull'ascolto e il coinvolgimento attivo degli stakeholders del territorio.***

Pertanto, è stato già messo in atto un processo di coinvolgimento della comunità, il quale sarà sicuramente riattivato nella fase di ideazione e progettazione dell'intervento di social housing, in quanto strumento di fondamentale importanza per il raggiungimento degli obiettivi.

Il percorso di progettazione partecipata non è solamente un ascolto dei cittadini ma il vero e proprio coinvolgimento della definizione e progettazione dell'identità di quartiere. Tale processo si colloca nella fase di finalizzazione di alcuni spazi esterni di uso comune nonché potrebbe essere impiegato per:

- la definizione delle modalità di auto-gestione di questi nonché di alcuni spazi comuni
- il consolidamento (o ricostruzione) dell'identità del complesso e dei suoi abitanti

La ***prima fase di aggancio*** consiste nel ***coinvolgimento degli insediati, dei cittadini del quartiere e della città più in generale***, dati gli obiettivi del progetto.

Questa fase avverrà con modalità tradizionali, quali incontri in presenza, telefonate, email, ecc. ma soprattutto andando direttamente presso i singoli cittadini (outreach) per promuovere il significato e la valenza del percorso da avviare. In questa fase, sarà fondamentale comprendere:

- l'interesse dell'attore in relazione al progetto
- l'effetto del progetto sull'interesse



- l'importanza dell'attore per il successo del progetto
- il livello di influenza dell'attore nelle varie fasi del progetto
- temi sensibili
- bisogni informativi
- aspettative iniziali
- possibili contributi dei vari attori
- le condizioni necessarie per un migliore coinvolgimento

La **seconda fase di preparazione del percorso partecipativo**, con la quale si prepareranno una logistica ed i materiali informativi adeguati, a cui faranno seguito le azioni partecipative vere e proprie, attraverso **incontri informativi** finalizzati a promuovere il progetto, con obiettivo prevalentemente informativo.

Per favorire e facilitare il percorso informativo degli incontri, verranno introdotti **pannelli informativi; fogli per indicare commenti e valutazioni; una bacheca per suggerimenti e idee; visualizzazione di presentazioni e materiali video**, ecc...

Efficacia e impatto dell'iniziativa sul territorio di riferimento (descrizione dal punto di vista qualitativo e quantitativo degli esiti attesi con particolare riferimento alle quattro dimensioni: economica, sociale, culturale e ambientale e come se ne terrà conto sin dalla fase di progettazione).

In una società caratterizzata dall'incremento della povertà relativa e della crescente crisi abitativa, nonché dall'innalzamento degli indici di vecchiaia, la proposta progettuale punta sulla diffusione di un modello, quello dell'housing sociale, che **consente di realizzare vere esperienze d'inclusione e creare solide reti di solidarietà sociale**, attraverso l'organizzazione di occasioni di confronto e scambio.

I risultati attesi riguardano:

- l'aumento del numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica
- l'incremento dei servizi a disposizione del quartiere Tetti Neirotti
- la riqualificazione di un edificio e della relativa area verde, attualmente inutilizzati
- la riduzione della crisi abitativa
- il miglioramento del benessere della cittadinanza



- il rafforzamento della coesione sociale e l'aumentare la socializzazione, per rendere le periferie luoghi di vita vera e attiva
- la creazione delle condizioni per promuovere iniziative finalizzate a segnare un percorso umano e lavorativo

Per quanto riguarda l'impatto sociale e culturale del progetto, oltre ai risultati positivi inerenti l'incremento dell'offerta abitativa pubblica ed i risvolti emotivi e sociali sui beneficiari, si prevede che le attività di partecipazione ed animazione abbiano **ricadute positive anche sugli altri attori della comunità e territoriali che verranno invitati e coinvolti** nelle attività di progetto.

In tale processo, l'Amministrazione incentiva un sistema all'interno del quale il singolo si possa riconoscere come cittadino partecipe e non più come soggetto in difficoltà.

Ciò inoltre contribuirà alla diffusione di una **nuova cultura dell'abitare**, che immagina un nuovo modo di abitare che si sviluppa in tutte le dimensioni, si caratterizza per la quantità di spazi esterni fruibili e per gli ambienti condivisi che rendono possibili nuovi modi di vita collettiva.

Sotto il profilo economico, il progetto è sviluppato su iniziativa dell'Amministrazione Comune grazie all'intercettazione di risorse pubbliche e private sia per la progettazione sia per la realizzazione materiale dell'opera.

Le ricadute economiche, sul medio-lungo periodo, sono determinate dall'opportunità:

- internamento al lotto di intervento, fornire occasioni di autogestione e sviluppo dei servizi e delle attività collaterali che si andranno ad attivare (ad esempio altre realtà hanno avviato dei bar e ciclofficine gestiti da associazioni locali, ragazzi ecc.)
- esternamente al lotto di intervento, di rivitalizzare il tessuto urbano, dando nuova linfa al commercio locale, nonché dallo sviluppo

Sotto il profilo ambientale, il recupero di un edificio attualmente inutilizzato e la sua restituzione alla comunità rappresenta una valorizzazione del contesto territoriale in cui l'edificio si colloca, anche in considerazione delle soluzioni tecniche e impiantistiche che saranno adottate per minimizzare i consumi e contenere gli impatti.

Considerando gli effetti sul breve e lungo periodo, il progetto incrementerà il patrimonio cittadino relativamente all'offerta abitativa sociale, rispondendo a bisogni immediati, avviando inoltre un percorso di sostegno che integra bisogni sociali, culturali ed economici



della popolazione portando al consolidamento del senso di responsabilità e di appartenenza del singolo ad una collettività più coesa, attiva ed autogestita.

Stima dei tempi di realizzazione complessivi dell'intervento oggetto della progettazione dal suo avvio al completamento *(nella compilazione di questa sezione, è necessario tenere conto delle tempistiche di attuazione degli interventi previste dal PNRR o delle altre misure di finanziamento)*

Come già indicato in altre sezioni, la realizzazione dell'intervento dovrebbe prevedere la formulazione di una variante semplificata nonché dell'autorizzazione della Soprintendenza essendo edificio vincolato, il tutto risolvibile in pochi mesi.

La procedura di affidamento dell'incarico professionale per la redazione del progetto di fattibilità, definitivo, esecutivo, piano di sicurezza, contabilità e direzione dei lavori rientra nella fattispecie delle procedure sotto soglia e quindi, soprattutto alla luce delle recentissime modificazioni al codice dei contratti, potrà essere gestita con semplicità dalla stazione appaltante.

I tempi tra la formulazione del disciplinare di incarico, la richiesta di preventivi, la gara comparativa informale e la stipula della convenzione possono essere stimati in circa 2 mesi.

L'Amministrazione è già in grado di confermare il rispetto delle tempistiche imposte e previste dai vari strumenti a cui si rivolge, in particolare:

- di realizzare la progettazione entro il termine del 2023 come previsto dalla Fondazione Compagnia San Paolo
- di provvedere alla realizzazione dell'intervento in accordo con le tempistiche di attuazione degli interventi previsti dal FESR, Fondo Europeo di Sviluppo Regionale

Sarà possibile fornire maggiore dettaglio rispetto alla programmazione regionale solo con l'emanazione da parte dei competenti uffici della Regione Piemonte della documentazione di dettaglio, dei bandi e delle loro modalità di attuazione e rendicontazione.



Principali competenze e professionalità esterne che si intendono commissionare per la realizzazione dell'attività di progettazione (indicare, ove già disponibile, il nominativo dei fornitori a cui verrà affidato l'incarico o, se opportuno, i soggetti che potrebbero essere coinvolti nella realizzazione delle attività previste).

Le competenze e professionalità che saranno coinvolte nell'attività di progettazione candidata sono le seguenti:

Zona Ovest di Torino srl, Società responsabile del Patto territoriale della Zona Ovest di Torino che si occuperà di sviluppare i processi partecipativi e l'animazione territoriale.

Chintana srl, si occuperà dell'attività di rafforzamento competenze del personale interno.

Dojt srl, soggetto individuato per la consulenza tecnica nello sviluppo della progettazione.

Si allegano alla presente proposta i preventivi come pervenuti.

Personale interno che si intende coinvolgere a supporto dell'attività di progettazione

Per lo sviluppo del progetto in esame, saranno coinvolti i seguenti settori dell'Amministrazione comunale di Rivoli:

- servizi alla persona
- politiche sociali
- lavori pubblici
- ufficio patrimonio

Tale ampia partecipazione è dovuta alla trasversalità del progetto di social housing, in grado di coniugare temi più tecnici a temi più sociali.

Relativamente alle qualifiche, saranno coinvolti tecnici, amministrativi ed amministratori poiché lo sviluppo della progettualità vede una forte integrata tra parte tecnica, parte sociale, coinvolgimento dei cittadini ed i processi e servizi gestiti tramite commesse esterne.



--

Indicare gli eventuali bisogni formativi del personale interno e le azioni di rafforzamento che si prevedono di attivare nell'ambito del presente bando (specificare i contenuti e perché rappresentano un valore aggiunto al fine del supporto alla fase di progettazione, gestione e sviluppo degli interventi previsti)

Le esigenze formative dell'amministrazione di Rivoli riguardano le tematiche specifiche **della rigenerazione urbana e dell'housing sociale**, sottolineando gli aspetti più tecnici, sociali ma anche di gestione.

Inoltre, saranno esaminati i contenuti specifici della **nuova programmazione regionale** per il periodo 2021-2027 in tema di rigenerazione urbana ed housing sociale, con particolare riguardo ai **bandi specifici**, le modalità di presentazione della candidatura e relativa progettualità, nonché le modalità di monitoraggio e rendicontazione.

Indicare, ove applicabile, a quale livello di approfondimento tecnico si trova la progettazione oggetto della richiesta al momento della presentazione della domanda (è possibile allegare della documentazione qualora lo si ritenesse utile con particolare riferimento ad eventuali attività in corso o già concluse).

Al momento la progettazione non è ancora stata avviata.

I competenti uffici del Comune di Rivoli per le questioni sociali hanno espresso l'esigenza di un progetto di contrasto alla crisi abitativa e contestualmente l'Amministrazione ha manifestato l'interesse a sviluppare un progetto di rigenerazione e rinnovamento urbano e sociale cogliendo tale spunto.

L'ufficio tecnico ha verificato la compatibilità urbanistica dell'area individuata e valutato in prima battuta la realizzabilità in termini di tempo e l'assenza di gravi impedimenti, rimandando comunque valutazioni puntuali ad un primo studio di fattibilità.

DOCFAP – Documento di	PFTE – Progetto di fattibilità tecnica ed economica	Progetto definitivo	Non applicabile (poiché non riconducibile al Codice degli Appalti)
--------------------------	---	---------------------	--



fattibilità delle alternative progettuali	☐	☐	☐
Note:			

Descrivere le caratteristiche dell'intervento di progettazione per il quale si richiede il contributo della Compagnia di San Paolo (ove applicabile, descrivere se l'attività prevista andrà a complementare attività di progettazione già in corso o concluse rispetto allo stesso oggetto di intervento)
Il contributo richiesto a Fondazione Compagnia di San Paolo verrà utilizzato per lo sviluppo dello Studio di Fattibilità (PFTE) dell'iniziativa progettuale che verrà utilizzato per la candidatura a valere sul FESR 2021-2027 della Regione Piemonte, in particolare nell'ambito della Priorità V Coesione e sviluppo territoriale. Lo sviluppo dello Studio di Fattibilità consentirà all'amministrazione di Rivoli di valutare più precisamente l'impegno economico richiesto ed i contenuti tecnici da sviluppare a seguito della partecipazione pubblica, elemento fondante della procedura. Si valuterà pertanto a valle di tale elaborazione la possibilità di candidare il progetto di social housing anche su altre misure ed iniziative, che concorrano alla sua copertura finanziaria, ne sviluppino i contenuti o ne garantiscano la gestione nel tempo; il tutto sempre senza superare le soglie di contribuzione ammesse dai singoli strumenti attivati e dalla sommatoria degli stessi.

EVENTUALI PARTNER DELL'INIZIATIVA

Nome completo	Descrizione del ruolo/funzione all'interno dell'iniziativa proposta



Indicare se il progetto è realizzato in collaborazione con le ANCI regionali e specificare le attività per le quali è previsto il loro coinvolgimento (è necessario allegare la lettera di supporto).

Al momento non è stata attivata la collaborazione con l'ANCI.

COSTI COMPLESSIVI DELL'INTERVENTO OGGETTO DELLA PROGETTAZIONE

Stima sommaria del costo complessivo dell'iniziativa, ovvero dell'intervento che si intende realizzare e per il quale si richiede un contributo per il sostegno delle spese di progettazione

Al momento l'ente non è in grado di indicare il costo complessivo dell'iniziativa; sarà lo studio di fattibilità ad indicare questo dato.

L'importo di progetto verrà influenzato da numerosi fattori, alcuni di natura meramente architettonica altri legati alle scelte strategiche dell'Amministrazione ed alle esigenze specifiche che verranno espresse dalla comunità. Alcune delle variabili saranno:

- la riqualificazione dell'edificio scolastico privilegerà l'impiego di materiale ad alta efficienza e resa, che consenta consumi ridotti ed un basso impatto ambientale: caratteristiche che spesso richiedono un investimento maggiore in sede di costruzione;
- la flessibilità delle soluzioni, adattabili nel tempo a soluzioni abitative differenti, impongono costi iniziali più alti introducendo snodi, derivazioni, allacci o sezionamenti di impianti in più rispetto ad una progettazione più "statica"
- la tipologia e quantità di spazi comuni interni (cucina, sala polivalente, lavanderia, stireria, ecc.)
- la tipologia e quantità di servizi nelle aree esterne (parco giochi, barbecue, panchine e cestini per area verde, attrezzature per manutenzione area verde e ricoveri attrezzi, ecc.)



Data l'elevata variabilità delle scelte realizzative, anche il confronto con altre strutture di social housing, benché di dimensione simile, non risulta indicativa per individuare un ipotetico prezzo di realizzazione.

A mero titolo esemplificativo, si fa qui riferimento al progetto di trasformazione di una ex-scuola in mini alloggi sociali attivato a Carrone a valere sul PNRR: il progetto di rifunzionalizzazione di 4 appartamenti per l'affitto temporaneo e uno spazio polivalente ammonta a circa 1,5 milioni di euro.

Strumenti/opportunità di sostegno economico dell'iniziativa proposta *(sia sotto forma di contributi a fondo perduto, sia sotto forma di finanziamenti di varia natura, che potrebbero essere utilizzati dall'ente proponente nel prosieguo dei processi abilitati attraverso la progettazione).*

L'Amministrazione Comunale si è resa disponibile a mettere a disposizione dello sviluppo della presente progettualità il proprio ufficio tecnico.

L'auto sostenibilità dei progetti di housing sociale è difficilmente raggiungibile, soprattutto su dimensioni così ridotte come quella che si intende realizzare nel quartiere Tetti Neirotti. Generalmente i costi relativi all'affitto di appartamenti di questo tipo sono inferiori del 40% (variabile in base alle zone) rispetto ai canoni d'affitto normali.

Pertanto il Comune di Rivoli intende sviluppare la realizzazione per progetto candidandola in primis sulla priorità V del FESR Regione Piemonte che comprende la Strategia Urbana d'Area.

Ma sono previste altre opportunità che potrebbero interessare il progetto sotto molteplici aspetti, sia strutturali sia per i servizi da realizzare al suo interno; ad esempio:

- progetti di rigenerazione urbana a valere su fondi PNRR, Fondo complementare, risorse nazionali, mutuati a livello nazionale, regionale o di Città metropolitana
- contributi privati da Fondazioni bancarie orientate specificatamente all'housing sociale o temi di sostegno ai soggetti fragili, al sostegno sociale (la stessa Compagnia di San Paolo ha attivato tale strumento)



- contributi privati da Fondazioni bancarie per altri fini quali ad esempio BeneXBene, BenEfficientamento, Vivomeglio, Erogazioni liberali, ecc.
- contributi della Fondazione Con i Bambini per la realizzazione di spazi di aggregazione sociale

Inoltre, aprendo l'utilizzo dei servizi realizzati nell'area di progetto alla collettività, potranno in futuro essere attivate delle iniziative da parte di associazioni, ASD o privati altri che prevedano la locazione sporadica o periodica.

CONTRIBUTO RICHIESTO PER LA PROGETTAZIONE

Tipologia di consulenza richiesta*	Costo**	di cui contributo richiesto a CSP**
Consulenza tecnica per la progettazione	65.000 €	65.000 €
Rafforzamento competenze del personale interno	5.000 €	5.000 €
Spese per la progettazione partecipata (almeno il 10% del costo complessivo) ***	10.000 €	10.000 €
Eventuali spese legali (fino al 10% del costo complessivo)	€	€
TOTALE ****	80.000 €	80.000 €

*Non saranno in alcun modo considerate ammissibili le voci di spesa destinate alla copertura dei costi per il personale dipendente o per i consulenti esterni incaricati delle attività di coordinamento e/o project management, per l'acquisto di beni o materiali di consumo, per l'affitto di spazi, materiali o attrezzature, per le attività di promozione, comunicazione e avvio del progetto sul territorio.

** Tale importo dovrà coincidere con quanto caricato sulla ROL

*** Tale attività costituisce un vincolo, pertanto dovrà essere valorizzata tanto in termini descrittivi (si veda paragrafo dedicato nel presente modulo), che di budget.

**** L'importo complessivamente richiesto alla Compagnia di San Paolo non può essere superiore a 80.000 euro e dovrà essere giustificato attraverso la presentazione di preventivi comprovanti la spesa.



ALLEGATI

Numero	Descrizione
1	Preventivo Zona Ovest di Torino srl
2	Preventivo Società Chintana srl
3	Preventivo Società Dojt srl

DATA
29/12/2022

FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE

Comune di Rivoli
Il Sindaco
Andrea Fragaoli

Informativa resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo (

La informiamo che i suoi dati saranno raccolti e trattati in conformità Europeo 697/2016.

Diritti degli interessati. Potranno in qualunque momento essere eser GDPR attraverso l'invio di una richiesta mail all'indirizzo privacy@cc

Titolare del trattamento. Il titolare del trattamento dei dati forniti è Compagnia di San Paolo - C.so Vittorio Emanuele II, 75 10128 Torino.

Autorizzo il trattamento dei dati raccolti per le finalità previste nell'iniziativa.

FIRMA

Comune di Rivoli
Il Sindaco
Andrea Fragaoli





Fondazione
Compagnia
di San Paolo

Corso Vittorio Emanuele II, 75 - 10128 Torino (Italia) / T: +39 011 5596911 / CF 00772450011

compagniadisanpaolo.it