

Allegato 1 – descrizione della proposta

Bando:

Prospettive urbane

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.

Titolo iniziativa

Legami di fiducia

Dati Ente Proponente

Denominazione	COMUNE DI VERBANIA
Regione	PIEMONTE
Provincia	VERBANIA
Numero abitanti*	30.293 (ISTAT, 1/1/2020)
Elenco Comuni*	VERBANIA

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	Giuseppe
Cognome	Scaramozzino
Carica all'interno dell'ente proponente	Dirigente del 5° Dipartimento
Telefono e/o Cellulare	0323 542 335 347 053 72 09
Indirizzo email*	GIUSEPPE.SCARAMOZZINO@COMUNE.VERBANIA.IT

Territorio di riferimento dell'iniziativa

Definire il territorio geografico che sarà interessato dall'iniziativa

Comune/i	VERBANIA
Area specifica, Quartiere/i	COMPLESSO SAN LUIGI CORSO CAIROLI – VIA MULLER – PIAZZA FABBRI

Descrizione dell'iniziativa proposta

<p>Abstract dell'iniziativa</p> <p>“Legami di fiducia” è un programma che intende offrire risposte abitative a costi accessibili secondo un modello innovativo e integrato con servizi per le persone anziane e per coloro che, temporaneamente in condizioni di necessità, possano essere accompagnate a nuove soluzioni permanenti. Anche gli alloggi di risposta all'emergenza abitativa faranno parte dell'offerta.</p> <p>Verbania presenta un trend di invecchiamento della popolazione in linea con il resto del nord Italia ma sconta un indice di vecchiaia particolarmente elevato¹ ed anche un primato di separazioni familiari che esita in situazioni di criticità anche economica per chi si trova a gestire due collocazioni abitative anche in assenza di figli. Parallelamente il tessuto urbano della città ha una serie di “interruzioni” con aree chiuse e parzialmente dismesse di proprietà in gran parte privata.</p> <p>L'Amministrazione Comunale intende focalizzare il Programma sul complesso del San Luigi, sulla scia di un percorso intrapreso da qualche anno per “risolvere” questi nodi con azioni innanzitutto di coinvolgimento</p>

¹ <https://www.tuttitalia.it/piemonte/provincia-del-verbano-cusio-ossola/statistiche/> su dati Istat 1/1/2020: Indice di vecchiaia elevato (nel 2020 nel VCO vi erano 248,1 anziani ogni 100 giovani). Indice di ricambio della popolazione attiva elevato (per il 2020 l'indice di ricambio in provincia è 160,5 con popolazione in età lavorativa molto anziana).

progettuale e partecipazione allargata della comunità e successivamente interventi di riqualificazione che siano realmente **generativi di modelli abitativi anche innovanti** e che li restituiscano alla fruizione pubblica ed alla continuità urbana.

Il percorso è necessariamente una **alleanza virtuosa con i soggetti privati** in parte perché rappresentano la proprietà, in parte perché hanno manifestato interesse allo sviluppo di progetti che creino anche valore pubblico.

L'ambito allargato vede la presenza di numerosi servizi esistenti e punti di aggregazione già coerenti con la destinazione e che intendono contribuire al percorso di rigenerazione complessiva quali:

- l'edificio Rosa Franzi, che ospita: il dormitorio comunale, una comunità psichiatrica, alcune camere sociali,
- l'Auser- Università del Ben Essere,
- le sedi di alcune associazioni cittadine,
- la bocciofila e una trattoria.

Il lotto è complesso e composto da edifici e porzioni vuote, aree pubbliche e fabbricati privati (cfr. Allegato 2). L'Amministrazione Comunale intende lavorare nella direzione della costruzione un partenariato o un percorso di convenzionamento con un operatore privato da individuare per lo sviluppo del lotto. A tale proposito vi sono state ampie interlocuzioni con la proprietà (Congregazione Salesiana) che ha ricevuto nel 2005 l'autorizzazione alla vendita a cura della Soprintendenza con prescrizioni sull'edificio storico. La Giunta Comunale ritiene che per le caratteristiche e il posizionamento dell'area, il progetto di sviluppo debba rientrare nel perimetro dell'housing sociale con operatori nel campo del cosiddetto **senior housing**. Questo per rispondere ad un bisogno molto presente e nel contempo impostare un percorso partenariale che potrebbe essere un apripista anche per altre aree private presenti sul territorio cittadino da connotare con caratteristiche sociali in linea con il programma di mandato del Sindaco verso una "città che cura".

Si intende dotare Verbania di circa 40 appartamenti di edilizia sociale in locazione per la popolazione anziana. L'offerta si rivolge anche a persone over 50 interessati potenzialmente ad una proposta integrata.

Per quanto riguarda l'edificio storico "villa" questa potrebbe accogliere una destinazione di tipo turistico sempre rivolta ad un pubblico con contenuta capacità di spesa o altre forme di accoglienza ricettiva di long stay.

Completa il Programma un altro intervento di iniziativa privata che potrebbe realizzare altri 20 appartamenti con analoga destinazione (cfr. manifestazione di interesse allegata) e che richiederebbe, allo stato attuale, una variante di PRGC inerente l'indice di copertura per il lotto.

Il Programma si allarga per ricomprendere una sistemazione pavimentazioni e realizzazione per la fruibilità verde e ciclo-pedonale dei percorsi comprendendo le aree in dismissione di un altro intervento privato nel vuoto urbano di fronte al San Luigi (ex Aspan). Una serie di azioni di coinvolgimento delle persone anziane in attività motorie, culturali e ludiche per le quali si sono già rese disponibili associazioni (cfr. manifestazioni di interesse) che collaborano con l'AC in vari progetti, integrano ed accompagnano queste trasformazioni.

Sono molti i passi già compiuti dall'Amministrazione Comunale nella direzione di una città che crea "legami di fiducia", anche grazie al supporto del terzo settore che l'AC ha saputo coinvolgere e mettere in rete con esperienze efficaci di distribuzione aiuti come l'"Emporio dei Legami", ed anche con progetti di inclusione

sociale come "La cura è di casa": un progetto di messa in rete di tutti i servizi e che sostiene gli anziani al domicilio.

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

Localizzazione, storia del sito

Il Programma si concentra su un'area chiusa da sempre: i verbanesi sono abituati a percorrere corso Cairoli prevalentemente in auto – è infatti un asse statale di penetrazione verso l'interno e di collegamento alternativo alla lungolago sia in direzione est sia ovest, con traffico sostenuto e veloce- fiancheggiando un lunghissimo muro; per più di 300 metri, questa barriera chiude la vista a tutto l'isolato del San Luigi, da cui si percepiscono pochi elementi architettonici connotanti: il campanile della chiesa, il fregio di una villa ottocentesca, il tetto di un edificio contemporaneo (e purtroppo estemporaneo) della scuola.



La villa, che ospitò il Collegio Civico e poi l'Opera Salesiana è un manufatto di fine '800 costruito in tradizionale e, sebbene no presenti apparati decorativi di particolare rilevanza, è tutelata ai sensi della L. 42/2005 in quanto caratteristica architettura collegiale da preservare anche nella distribuzione interna evitando la frammentazione degli spazi unitari.

La storia del sito è legata alla congregazione salesiana ad Intra, cittadina che fu unita con Pallanza amministrativamente nel 1939 per dare origine al comune di Verbania.

La presenza salesiana fa riferimento alla figura dell'intrese Mons. Giovanni Imperatori che sul finire del XIX secolo offrì al rettore maggiore salesiano Don Michele Rua il Collegio Civico che non era più funzionante da due anni e *"le necessità dei giovani sempre più impellenti"*.

Una lapide commemorativa posta nell'ingresso della grande scalinata fissa indelebilmente il ricordo dell'evento: *Mons. Giovanni Imperatori / rivolgendo l'amore del luogo natio / a zelo sapiente / per la cristiana educazione dei giovani / cooperò / con munifica liberalità / perché questo istituto cittadino / passasse ai figli di D.Bosco / che ne rinnovarono le sorti / al pio munifico donatore / i beneficati riconoscenti ponevano / anno MDCCCXCIX.*

Successivamente il Collegio venne ceduto con delibera del Consiglio Comunale alla Congregazione Salesiana e una pubblica sottoscrizione, incoraggiata dal Vescovo di Novara, fece iniziare l'opera di sistemazione con l'apertura della scuola elementare e l'oratorio festivo. La vocazione scolastica dell'area venne confermata fino alla requisizione del Collegio nel 1915 per destinarlo a ospedale da parte dell'autorità militare. Quattro anni più tardi scuola e oratorio riaprirono per rimanere tali fino agli anni '60 con anche la costruzione della chiesa dedicata a Maria Ausiliatrice. La canonizzazione di Don Bosco (23 giugno 1929) coinvolse la città e il sito e ne resta testimonianza un manifesto che cita: *"Intra – che verso le Opere Salesiane è legata da molteplici titoli di riconoscenza, specialmente per lo splendido rifiorire del suo Civico Collegio San Luigi – non può mancare a questo doveroso tributo d'omaggio a Don Bosco"*.

L'isolato vede che nel frattempo aveva perso la vocazione scolastica per versare in stato di semi abbandono, si completa nei tardi anni '70 con l'inserimento di una nuova scuola.

L'esito è quello di un lotto disaggregato e nei fatti vuoto per la gran parte ma inaccessibile rispetto all'esterno. Anche l'area del campo da calcio sull'angolo nord-est viene progressivamente abbandonata alla vegetazione spontanea.



Contesto e bisogno

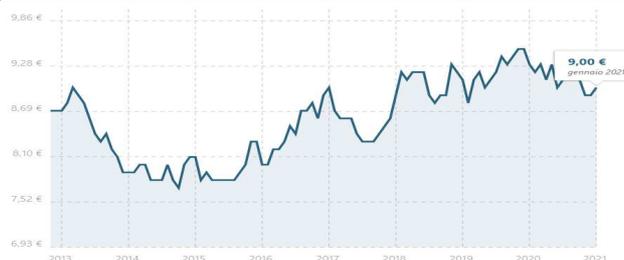
Verbania ha uno stock immobiliare di cui circa l'80% ad uso residenziale. Le abitazioni sono 16.434 per circa il 66% di proprietà². Un dato sulla proprietà significativamente inferiore alle medie nazionali che parrebbe indicare un mercato dell'affitto più rilevante che altrove. Sicuramente è un mercato "eroso" parzialmente dalle seconde case ma il dato rilevante che la pena riportare e commentare in questa sede, concerne i prezzi della locazione. Si tratta infatti in buona parte di locazione per turismo proveniente in special modo dalle confinanti Svizzera e Lombardia, territori con capacità di spesa maggiore rispetto alla domanda interna.

Osservando la dinamica di prezzo³, si può dedurre come all'inizio del 2021 i prezzi al metro quadro per gli affitti siano compresi tra una forbice di 4,50 e 12,10 €/ mese generando una media di 8,3 €/mq/mese.

Per la microzona oggetto del Programma i valori di affitto si attestano su una media di 6,01 €/mq al mese toccando punte, nei valori più alti non infrequentemente, **di 9/9,5 €/mq al mese**. Questo avviene per la particolare collocazione geografica dell'area oggetto degli interventi che, pur configurandosi come una porzione di quartiere da riqualificare e che vede la presenza degli alloggi di edilizia popolare, si trova a pochi passi dal lungolago con degli attestamenti con viste di pregio.

² <https://www.borsinoimmobiliare.it/quotazioni-immobiliari/piemonte/verbania-provincia/verbania/>

³ Confronto dati dell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), <https://www.mercato-immobiliare.info/piemonte/verbania-cusio-ossola/verbania.html> e e quelli presenti sul portale borsinoimmobiliare.it.



Pare evidente quindi, come l'offerta di soluzioni abitative in affitto ad un costo accessibile sia quasi sostanzialmente appiattita sulla disponibilità di edilizia sociale pubblica. Verbania è infatti classificata dal CIPE come ATA e cioè un comune ad Alta Tensione Abitativa e confermata ad Alto Disagio Abitativo secondo gli indici della Regione Piemonte (cit.); la città vede infatti 400 nuclei familiari richiedenti una casa di edilizia sociale in lista di attesa⁴.

Parallelamente a questa dinamica e campionando due anni sugli ultimi otto (2014 e 2019) sui dati relativi al numero di notti che indica l'effettivo peso sul servizio al di là del ricambio degli ospiti trascorse in alloggi di emergenza, si osserva una crescita progressiva della richiesta **ma soprattutto dell'età media dell'emergenza**⁵.

Per contro, se da un lato sono presenti servizi specificamente dedicati a minori, come le camere mamma con bambini della zona protetta, **non ci sono risposte ad hoc per anziani**.

Questa fascia di popolazione (>65 anni) e quella adulta, sono anche coloro i quali hanno subito i maggiori impatti negativi derivanti dal COVID 19 come individuato dal Servizio Sociale del Comune nell'indagine svolta per comprendere gli elementi di fragilità della popolazione.

La rappresentazione a fianco mostra le principali problematiche riscontrate.

Criticità in tempo di Covid-19

IANZIANI

- Forte senso di **smarrimento e solitudine** e ricerca costante di rassicurazioni
- Gestione problematica domiciliare** delle persone positive Covid senza rete familiare o con la rete impossibilitata a stare con loro (come garantire assistenza 24h se la badante è positiva?)
- Riduzione della rete del volontariato** di prossimità e quindi aumento delle richieste agli operatori professionali domiciliari
- Paura del ricovero in RSA** anche per situazioni molto complesse ad alta intensità sanitaria

ADULTI

- Il ritardo nell'arrivo degli ammortizzatori sociali o la **perdita del lavoro** hanno generato ansie e paure per il futuro
- L'impossibilità di svolgere **«lavori informali»** ha drasticamente **ridotto i redditi familiari**
- Forte incremento delle richieste di aiuto per affitti e utenze dell'alloggio (+ 67% contributi per assistenza economica da 201.000 a 297.000)
- Incremento degli accessi all'Emporio dei Legami (+ 48% di tessere dal marzo 2019 al dicembre 2020)

Verbania inoltre mostra una **fragilità delle famiglie particolarmente elevata**, con un tasso di divorzi che nel 2018 toccava il 10,4% dei nuclei familiari portando il comune ad occupare il 24° posto a livello nazionale⁶ e tanto da fare ipotizzare all'Amministrazione Comunale un servizio ad hoc per le famiglie separate.

Maggiore è la frammentazione dei nuclei familiari, minore è la resilienza anche nei confronti degli stress economici, come ha dimostrato la recente pandemia che ha visto crescere la domanda di aiuti alimentari e

⁴ Dati 2021 forniti dall'Ufficio Casa di Verbania.

⁵ Gli alloggi di emergenza non ERP per rispondere celermente su situazioni gravi sono suddivisi in tre macro-tipologie:

- un dormitorio maschile da 8 posti (ridotto a 4 dall'inizio dello stato di emergenza per il distanziamento)
- 13 appartamenti di varie metrature per rispondere a esigenze diverse
- 3 aree di housing con spazi in condivisione: "zona notte uomini" (7 camere), "zona protetta donne" (6 camere), "zona donne K'olmo" (4 camere).

I dati sull'età media sono elaborazioni del Servizio Sociale del Comune su serie storica al 31/6/2021 e riportano un incremento età media di 4,1 anni.

⁶ I dati nazionali riferiti al 2017 indicano che il tasso di divorzio quindi si attesta, in media, sul 5,1%, e tuttavia presente forti differenze regionali. https://www.infodata.ilssole24ore.com/2018/06/08/comuni-finisce-lamore-si-divorzia-piu/?refresh_ce=1

altri beni di prima necessità (ma anche vestiario) con un tesseramento presso l'Emporio dei Legami di +88% sull'anno precedente⁷.

Emporio dei Legami

	31.12.2019	30.06.2020	31.12.2020	Incremento su base annua
• Tessere emesse: + 88%				
• Tessere attive/tessere emesse: 64%	Tessere emesse	269	486	
• Il picco massimo è stato raggiunto a giugno 2020 (fine primo lockdown)	Tessere attive	253	371	+47%
• In crescita i nuclei monofamiliari	Componenti nucleo familiare	688	932	+ 36%
	Componenti/ tessere	2,9	2,6	

Come si osserva dalla tabella a fianco il bisogno cresce anche in nuclei monofamiliari. Vi è dunque una fascia di adulti particolarmente vulnerabili ed in condizione di possibile nuova povertà.

Obiettivi che si intendono perseguire (secondo quanto indicato nel Bando al paragrafo Obiettivi specifici)

È sulla base delle evidenze presentate sino ad ora che la visione, che la Giunta cittadina a partire dal primo mandato (2014) ha proposto e confermato attraverso i numerosi progetti attuati, si ispira in particolare al Sustainable Development Goal n. 10 tra i 17 proposti dalle Nazioni Unite per lo sviluppo sostenibile del pianeta.

Ridurre l'ineguaglianza all'interno di e fra le Nazioni [...] *la crescita economica non è sufficiente per ridurre la povertà se non si tratta di una crescita inclusiva e se non coinvolge le tre dimensioni dello sviluppo sostenibile – economica, sociale e ambientale. Per ridurre la disparità, le politiche dovrebbero essere universali e prestare attenzione ai bisogni delle popolazioni svantaggiate e emarginate.*



Gli obiettivi specifici perseguiti da "Legami di fiducia" sono declinati secondo 5 gruppi funzionali che declinano gli obiettivi indicati dal Bando:

- 1) ABITARE
- 2) ACCESSIBILITA'/CONNESSIONI
- 3) SPAZIO PUBBLICO
- 4) SERVIZI
- 5) PROGETTI-AZIONE.

Di seguito la relazione tra:

⁷ Immagine e dati da: *I Servizi Sociali del Consorzio per il Comune di Verbania. Report attività 2020 - Commissione Servizi alle Persone, 23/03/2021.*

FUNZIONI		OBIETTIVI SPECIFICI	IMPATTI DERIVATI
ABITARE	Costruire una offerta intermedia tra l'assistenza (RSA) e l'autonomia totale per la popolazione anziana	Incremento di offerta abitativa sociale per una fascia di popolazione non compresa dalle possibilità in essere	
	Proporre una offerta abitativa per la popolazione over 50 in temporanea situazione di difficoltà, famiglie separate	Innovazione di modello sociale nella creazione di mix generazionale	
	Incremento alloggi di emergenza abitativa nello stock totale disponibile	Innovazione nel modello abitativo con abitazione integrata a differenti gradi possibili di servizi	
	Costruire un percorso di convenzionamento ed eventuale partenariato pubblico-privato con obiettivo housing sociale	Creazione di un modello di intervento (eventuale PPP) come apripista da applicare potenzialmente anche sulle altre aree da riqualificare della città di proprietà privata (al momento altre 3 individuate).	
ACCESSIBILITA'/ CONNESSIONI	Accrescere la percorribilità ciclabile della città	Maggiore fruibilità dei valori paesaggistici ed ambientali della città	
	Rendere fruibili alla mobilità pedonale percorsi e marciapiedi fino ad ora con scarso passaggio.	Maggiore vivibilità della città	
SPAZIO PUBBLICO	Recuperare l'isolamento e il benessere fisico in particolare delle persone anziane	Completezza di offerta del servizio abitativo in luoghi prossimi e raggiungibili con percorsi pedonali	
	Fruibilità della città e dei percorsi	Incremento spazi pubblici verdi	
SERVIZI	Incrementare i servizi vitali per l'inclusione sociale delle persone fragili	Equità di accesso alle cure specialistiche con impatti positivi sulla salute legati alle cure dentistiche gratuite	
	Creare situazioni di mix sociale nei servizi essenziali e vita quotidiana delle persone	Innovazione nel modello di ambulatorio misto privato e sociale	
PROGETTO AZIONE	Non lasciare "vuoti" nella rete dei servizi, ricostruire legami di fiducia, creare percorsi condivisi per valorizzare le ricchezze del tessuto sociale	Riduzione delle situazioni di isolamento per le persone più a rischio come le persone anziane	
	Incrementare le attività all'aperto in particolare per chi, anche post pandemia, tende a rimanere a casa	Allontanamento perdita autonomia motoria degli anziani	

Destinatari finali (numero indicativo e caratteristiche delle persone che beneficeranno dell'iniziativa proposta)

L'ambito selezionato, come detto, presenta una struttura urbanistica disomogenea cui contribuisce anche il San Luigi in stato di abbandono. I residenti totali dell'ambito sono quindi un numero ristretto e pari a 1.600 persone.

La struttura demografica della popolazione verbanese vede una componente over 65 anni pari a circa il 27% degli abitanti e over 50 pari a quasi il 17% dei residenti. È evidente quindi che gli impatti attesi da questa trasformazione coinvolgeranno un numero ben maggiore di abitanti rispetto a quelli strettamente dell'ambito proprio perché si rivolge con servizi ed offerta abitativa ad una quota di popolazione decisamente ampia.

La realizzazione degli ambulatori, a sua volta, rivitalizzerà un edificio con un servizio essenziale che vedrà la presenza quotidiana di persone.

Oltre a ciò, la connessione ciclabile creata e la nuova percorribilità pedonale di corso Cairoli, permetteranno una nuova accessibilità in sicurezza della zona.

La tabella seguente riassume dunque le principali categorie di potenziali beneficiari.

Incremento di stock abitativo sociale lotto San Luigi → 40 appartamenti	80 nuovi abitanti
Incremento di stock abitativo sociale lotto interamente privato completamento RSA Muller → 20 appartamenti	20/40 nuovi abitanti
Presenze nell'edificio storico "villa"	3.600
Residenti nell'ambito di intervento	1.600 persone
Ambulatori medici → 20 persone/giorno	4.000 pazienti/anno
Attività motorie/ludiche e sportive → AUSER università del Ben Essere	10.000 fruitori/anno
TOTALE	19.000 persone/anno

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

L'elenco che segue individua alcuni soggetti e le relazioni che si sono già costruite nel tempo e che li hanno visti a fianco dell'Amministrazione Comunale in numerosi progetti.

- ✓ I contatti con la proprietà del San Luigi (Congregazione Salesiana) sono attivi da molti anni con disponibilità reciproca ad addivenire ad una soluzione di cessione delle due porzioni di lotto e del fabbricato storico in proprietà
- ✓ Sono numerose le progettualità che operatori privati hanno nel corso degli anni avanzato per il sito e che è intenzione dell'Amministrazione Comunale verificare con apposita "manifestazione di interesse"
- ✓ Contatti con rete territoriale terzo settore
- ✓ Collaborazione con Fondazione Comunitaria del VCO
- ✓ Club di servizio locali
- ✓ Caritas ed enti religiosi,

Modalità di coinvolgimento della comunità nel processo di ideazione, progettazione e realizzazione dell'iniziativa proposta

Sul territorio di Verbania c'è una radicata collaborazione tra enti del terzo settore ed enti pubblici per il raggiungimento di finalità sociali.

Significativa è stata l'esperienza che ha portato alla nascita dell'Emporio dei Legami che ha visto una complessa fase di gestazione tra i referenti di tutti gli attori coinvolti che ha dato la nascita a un comitato che ne supervisiona le attività.

Il progetto è stato condotto con particolare attenzione da parte dell'Amministrazione Comunale e dell'Assessorato competente alle politiche sociali per evitare di incorrere in una esperienza debole che ha caratterizzato sperimentazioni di questo tipo in altre città piemontesi.

Fasi del coinvolgimento delle associazioni cittadine e della comunità tutta per l'implementazione del progetto:

1. chiamata e condivisione della *vision*,
2. concertazione e co-progettazione del servizio con ruoli assegnati e coordinamento rafforzato,
3. messa a disposizione della sede,
4. formazione del personale volontario.

A fianco di questa esperienza vi sono i passaggi condotti dall'Amministrazione Comunale per raccogliere idee progettuali e creare occasioni di confronto pubblico sull'area ex Acetati che si sono attuate con 3 seminari di presentazione e discussione avvenuti alla presenza della cittadinanza in ottobre 2020.

Volendo analizzare le lezioni apprese che possono essere di utilità anche in questo Programma, si evidenzia quanto segue.

- Necessità di forte regia pubblica ed impegno costante di presenza e condivisione del capitale relazionale
- Individuazione di stakeholder a tutto campo: privato, privato sociale, associazioni di categoria, associazioni del territorio
- Tutoraggio degli incontri da parte di personale specializzato per finalizzare obiettivi e risultati
- Momenti di discussione e comunicazione pubblica guidati.

Interventi e azioni previste *(secondo quanto indicato nel Bando al paragrafo Iniziative ammissibili. In merito agli immobili e alle aree scoperte indicare tutte le informazioni utili alla comprensione dell'iniziativa: localizzazione, destinazione d'uso pre e post-intervento, proprietà, etc.)*

La localizzazione degli interventi e le informazioni principali urbanistiche e tecnico-progettuali ove presenti, sono reperibili all'Allegato 2 nelle tavole specifiche dedicate agli interventi.

N.	NOME INTERVENTO	DESCRIZIONE	DESTINAZIONE ATTUALE
A1	Senior/social housing San Luigi	40 alloggi di Senior Housing per persone over 65 anni e per persone over 50 con servizi inclusi	L'isolato è 8.400 mq di superficie ed è occupato unicamente da fabbricati dismessi, bassi fabbricati e tettoie agricole in stato di abbandono e degrado
A2	Senior housing, area antistante RSA Muller	20 alloggi di Senior Housing per persone over 65 anni con servizi inclusi	L'area è libera ma non alla fruizione pubblica
A3	Alloggi di emergenza famiglie in difficoltà	4 alloggi dedicati all'emergenza abitativa	Sono ricompresi nel lotto A1
A4	Servizi di accoglienza, residenzialità temporanea anche turistica (villa)	Servizi di accoglienza, residenzialità temporanea anche turistica (villa)	Architettura collegiale tardo orrocentesca "villa"
C1	Ciclovia piazza Fabbri e San Giuseppe	Realizzazione tratto di pista ciclabile con rifacimento illuminazione a led e sistemazione pavimentazioni, aree verdi e sistemi di irrigazione. Nuova piantumazione.	La ciclovia sarà realizzata in sede promiscua
C2	Percorsi pedonali in Corso Cairoli	Realizzazione/rifacimento pavimentazione e protezioni per la sicurezza della percorribilità	La percorrenza pedonale non è ad oggi garantita in sicurezza
S1	Area verde Rosa Franzi	Percorso vita per anziani e spazio dedicato alle attività motorie	L'area è un'area libera già utilizzata per attività all'aperto
S2	Area pubblica ex Aspan	Nuova area giardino pubblico e parcheggi derivante da cessione privata per sviluppo residenziale (rimozione della pavimentazione impermeabile)	L'area è un brown field con pavimentazione impermeabile recintato e non godibile come spazio pubblico
Se1	Ambulatori ex Farmacia comunale	Realizzazione di ambulatori tra cui ambulatorio dentistico per le persone in difficoltà	L'edificio è esistente e dismesso. L'intervento prevede di mantenere il più possibile anche la struttura distributiva interna. L'edificio viene completamente efficientato sotto il profilo energetico
PA1	La cura è di casa	Progetto di rete tra servizi per portare le cure a casa delle persone anziane	NA
PA2	La cura è di casa - programma dedicato alla mobilità	Programma di attività motorie rivolte alla popolazione anziana e non	NA

Originalità, efficacia e impatto dell'iniziativa sull'area urbana (descrizione dal punto di vista qualitativo e quantitativo degli esiti attesi, ricadute sul territorio, etc.)

Per quanto concerne gli impatti attesi si fa riferimento alla tabella riportata al paragrafo **Obiettivi che si intendono perseguire** (p. 8 del presente Allegato 1).

Il benessere delle persone e il sollievo del bisogno delle persone fragili sono le linee guida dell'operato dell'Amministrazione Comunale attraverso le quali creare valore pubblico.

Si pone particolare attenzione, che trova riscontro anche nelle competenze cui si intende fare riferimento per la redazione dello studio, a due aspetti di innovazione che "Legami di fiducia" intende portare per massimizzare il conseguimento degli obiettivi citati:

- ↳ un nuovo modello di abitare sociale,
- ↳ una nuova relazione tra il pubblico e il privato.

Entrambi questi aspetti debbono essere costruiti sulla base di una attenta analisi delle esigenze ed anche attraverso l'ipotesi di scenari alternativi, sotto un profilo di sviluppo tecnico architettonico del progetto e procedurale. Con la tabella che segue si è voluto dare un riscontro qualitativo del grado di innovazione contenuto nei vari interventi e che rappresenta per altro verso il livello della sfida che l'Amministrazione Comunale intende affrontare nello svolgimento del Programma.

N.	NOME INTERVENTO	GRADO DI INNOVAZIONE
A1	Senior/social housing San Luigi	●●●
A2	Senior housing, area antistante RSA Muller	●●●
A3	Alloggi di emergenza famiglie in difficoltà	●●
A4	Servizi di accoglienza, residenzialità temporanea anche turistica (villa)	●●●
C1	Ciclovía piazza Fabbri e San Giuseppe	●
C2	Realizzazione/rifacimento aiuole, pavimentazione e Corso Cairoli	●
S1	Area verde Rosa Franzi	●●
S2	Area pubblica ex Aspan	●
Se1	Ambulatori ex Farmacia comunale	●●●
PA1	La cura è di casa	●●●
PA2	La cura è di casa - programma dedicato alla mobilità	●●

Stima dei tempi di realizzazione complessivi dell'iniziativa proposta dal suo avvio al completamento

I tempi di realizzazione degli interventi principali del Programma sono legati anche ai differenti scenari che lo Studio di Fattibilità collaborerebbe a delineare in caso di aggiudicazione delle risorse per cui Verbania candida il presente dossier.

La costruzione del partenariato pubblico-privato (PPP) è una operazione con un elevato grado di complessità che, per il lotto in questione è ancora accresciuto dalla presenza potenziale di tre soggetti differenti e dalla necessità inderogabile dell'Ente pubblico di salvaguardare il valore patrimoniale dei beni ascritti al proprio patrimonio, un percorso partecipato di ridisegno della funzione della "villa" e, in definitiva l'interesse pubblico.

Potrebbe inoltre impattare su cronoprogramma la scelta di strumenti urbanistici differenti per il lotto del San Luigi (Piano Particolareggiato, Programma Integrato, per citarne alcuni) ma anche la risposta del mercato alla manifestazione di Interesse.

N.	NOME INTERVENTO	TEMPI REALIZZAZIONE			
		2021	2022	2023	2024
A1	Senior/social housing San Luigi		2022	2023	2024
A2	Senior housing, area antistante RSA Muller			2023	2024
A3	Alloggi di emergenza famiglie in difficoltà		2022	2023	2024
A4	Servizi di accoglienza anche turistica/sociale		2022	2023	2024
C1	Ciclovía piazza Fabbri e San Giuseppe		2022		
C2	Realizzazione/rifacimento aiuole, pavimentazione e Corso Cairoli		2022		
S1	Area verde Rosa Franzi		2022		
S2	Area pubblica ex Aspan		2022		
Se1	Ambulatori ex Farmacia comunale	2021	2022		
PA1	La cura è di casa	2021	2022	2023	
PA2	La cura è di casa - programma dedicato alla mobilità	2021	2022	2023	

Stima sommaria del costo complessivo dell'iniziativa (identificare la stima dei costi dei singoli interventi e delle azioni proposte)

Per comprendere le stime fatte sul costo dell'iniziativa in particolare in riferimenti al lotto San Luigi, si ritiene utile rappresentare graficamente il contributo delle parti per conseguire l'obiettivo di rigenerazione del lotto ma contemporaneamente tutelare l'interesse pubblico.



I costi del San Luigi sono stati oggetto di una stima di larga massima che comprende tutte le dimensioni economiche in gioco rappresentate nello schema sopra. Solo con un approfondito studio di fattibilità per il quale l'AC auspica di ottenere le risorse attraverso il presente Bando, si potrà giungere da un lato a raffinare le cifre in gioco e soprattutto a sostanziarle con un percorso procedurale realistico.

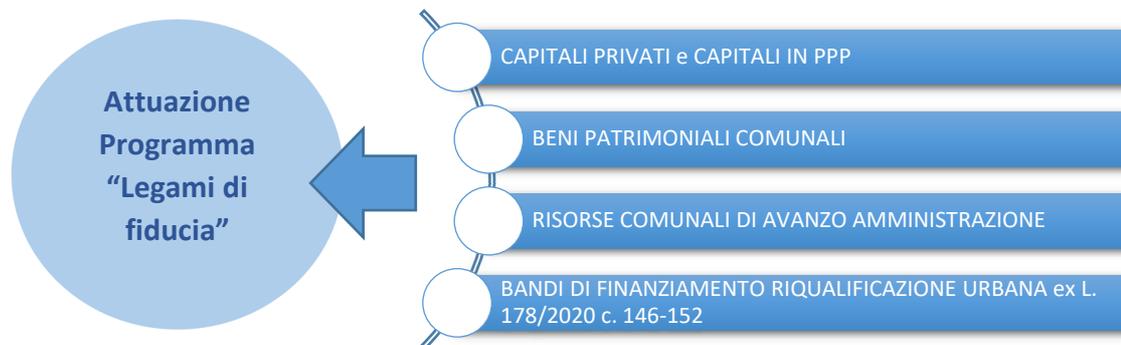
N.	NOME INTERVENTO	TIPO INIZIATIVA	COSTO	RISORSE PROPRIE	PROMOTORE PRIVATO	COSTI DA FINANZIARE
A1 A4	Senior/social housing San Luigi Servizi di accoglienza, residenzialità temporanea anche turistica (villa)	PARTERNARIATO	13.109.600		7.657.000	5.452.600
A2	Senior housing, area antistante RSA Muller	PRIVATO	4.500.000		4.500.000	-
A3	Alloggi di emergenza famiglie in difficoltà	PARTERNARIATO	550.000		550.000	
C1	Ciclovia piazza Fabbri e San Giuseppe	COMUNE	116.648	116.648		-
C2	Percorsi pedonali in Corso Cairoli	COMUNE	350.000			350.000
S1	Area verde Rosa Franzi	COMUNE				
S2	Area pubblica ex Aspan	PRIVATO				
Se1	Ambulatori ex Farmacia comunale	COMUNE e PRIVATO	464.286			464.286
PA1	La cura è di casa	COMUNE/ ASSOCIAZIONI	10.893	10.893		-
PA2	La cura è di casa - programma dedicato alla mobilità	AUSER - Università del Ben Essere				-
			19.101.427 €	127.541 €	12.707.000 €	6.266.886 €

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 lo studio di fattibilità)

Il Programma può attingere a varie forme di finanziamento dovute in particolare ai capitali privati in gioco in particolare per l'intervento San Luigi.

Concorrono allo sviluppo della destinazione complessiva del lotto (Senior Housing e servizi di accoglienza anche a carattere turistico) risorse di tipo patrimoniale corrispondenti alla valorizzazione delle aree pubbliche che il Comune di Verbania potrebbe conferire in una eventuale soluzione di partenariato.

L'altro rilevante intervento è la riqualificazione dell'ex farmacia comunale che, pur appoggiandosi su risorse dell'Amministrazione Comunale in fase di investimento, vedrebbe un potenziale cash flow in entrata dato dagli affitti degli ambulatori privati che collaborerebbe a sostenere il costo di quello dentistico gratuito.



Principali competenze e professionalità che si intende coinvolgere nella realizzazione dello studio di fattibilità

Il tema centrale e complesso del Programma Legami di fiducia è di tipo procedurale e concerne l'architettura attuativa e gestionale con cui lo sviluppo dell'isolato del San Luigi si estrinsecherà.

Il modello attuativo con cui si realizzerà quella parte di Programma necessita di una fase di analisi attenta e approfondita anche delle buone pratiche presenti non solo a livello nazionale.

Per i diversi ambiti sono essenziali competenze specifiche approfondite riassunte nello schema seguente.

AMBITO: PARTERNARIATO PUBBLICO PRIVATO
<ul style="list-style-type: none"> • Legale amministrativistica • Esperienza di assistenza RUP • Business planning e finanza • Funzionamento della Pubblica Amministrazione
AMBITO: ESPLORAZIONE PRELIMINARE DEL MERCATO
<ul style="list-style-type: none"> • Real Estate e valori immobiliari • Conoscenza operatori settori specifici (senior housing)
AMBITO: INVESTIMENTI
<ul style="list-style-type: none"> • Conoscenza meccanismi funzionamento fondi immobiliari • Conoscenza del bilancio della PA e principi contabili D.Lgs 118/2011
AMBITO: SENIOR HOUSING e HOUSING SOCIALE
<ul style="list-style-type: none"> • Conoscenza dei differenti modelli attuabili • Conoscenza di esperienze estere e nazionali
AMBITO: CO-DESIGN SERVIZI
<ul style="list-style-type: none"> • Competenze di organizzazione eventi di partecipazione in progetti complessi es. progetti europei

Contributo richiesto

Entità del contributo richiesto per l'elaborazione dello studio di fattibilità
Importo massimo conseguibile: 50.000 € (comprensivo di IVA).

Eventuali partner dell'iniziativa

Nome completo	Descrizione del ruolo/funzione all'interno dell'iniziativa proposta
Congregazione Salesiana	RUOLO IN PPP in quanto proprietario area San Luigi

DATA

FIRMA

Informativa resa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento Europeo 679/2016 (GDPR)

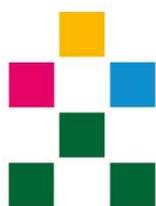
La informiamo che i suoi dati saranno raccolti e trattati in conformità a quanto previsto dal Regolamento Europeo 679/2016.

Diritti degli interessati. Potranno in qualunque momento essere esercitati i diritti di cui agli art. 15-20 del GDPR attraverso l'invio di una richiesta mail all'indirizzo privacy@compagniadisanpaolo.it.

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



Fondazione
Compagnia
di San Paolo