

Progetto di Senior Cohousing

ABITIAMOC

|

*una casa per stare
insieme*



Fondazione
Opere Pie Riunite
di Castelleone
ONLUS

Fondazione Opere Pie Riunite di Castelleone ONLUS

1 ANALISI DEL CONTESTO	pag. 1
1.1 Il contesto sociodemografico	
1.2 Il sistema dei servizi nel contesto di riferimento	
1.3 Le politiche territoriali	
1.4 La problematica che sta alla base dell'iniziativa progettuale	
2 LA PROPOSTA PORGETTUALE	pag. 13
2.1 Il cambiamento atteso	
2.2 Obiettivi specifici	
2.3 Soggetti destinatari	
2.4 Tempistiche	
3 LE AZIONI PROGETTUALI	pag. 15
3.1 Azione 1: La riqualificazione dell'immobile	
3.1.1 Oggetto dell'intervento	
3.1.2 Analisi dello stato di fatto	
3.1.3 Funzioni e impostazione progettuale	
3.2 Azione 2: Avvio gestionale del co-housing	
3.2.1 Modello gestionale	
3.2.2 Attività	
3.2.3 Personale	
3.2.4 Sistema di accesso	
3.2.5 Modalità di co-partecipazione	
4 LA GOVERNANCE DI PROGETTO	pag. 25
4.1 La Fondazione Opere Pie ente capofila	
4.2 Il Comune di Castelleone	
4.3 La Libera Associazione Terza Età	
4.4 Una rete di comunità diffusa	
5 IL PIANO ECONOMICO	pag. 27
5.1 Piano economico per Azione 1 e Azione 2	
5.2 Coperture Piano economico e sostenibilità futura	
6 MONITORAGGIO e VALUTAZIONE	pag. 29

1 - ANALISI DEL CONTESTO

1.1. Il contesto sociodemografico

La proposta progettuale “**ABITIAMOCI, una casa per stare insieme**” si sviluppa nel Comune di Castelleone, un paese in Provincia di Cremona con una popolazione di poco inferiore ai 9.500 abitanti.

Si riportano alcuni cenni di analisi sociodemografica del Comune di Castelleone al fine di evidenziarne le caratteristiche principali e per dare forza all'importanza di un'azione progettuale dedicata in modo specifico alla popolazione anziana.

Il grafico seguente riporta l'andamento demografico della popolazione residente nel Comune di Castelleone dal 2001 al 2018.

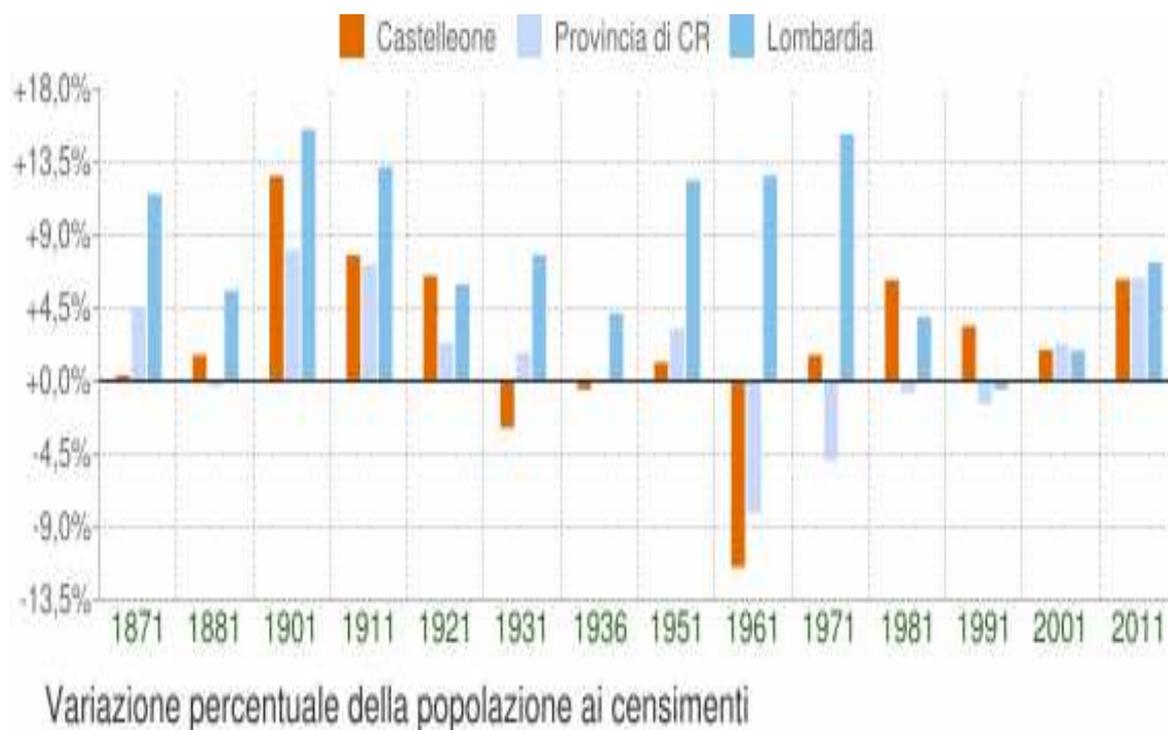


La tabella seguente riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

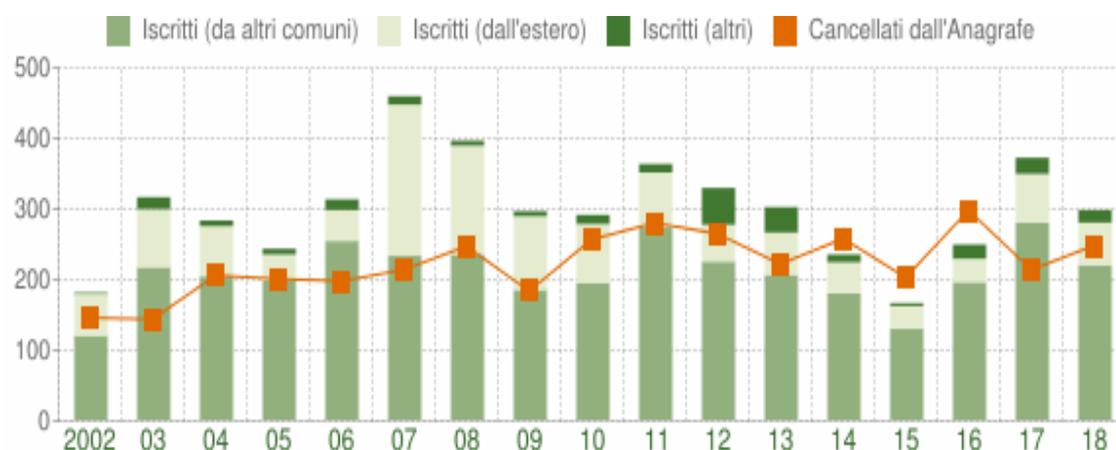
Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 dicembre	8.910	-	-	-	-
2002	31 dicembre	8.935	+25	+0,28%	-	-
2003	31 dicembre	9.055	+120	+1,34%	3.609	2,49
2004	31 dicembre	9.088	+33	+0,36%	3.656	2,46
2005	31 dicembre	9.089	+1	+0,01%	3.708	2,43
2006	31 dicembre	9.194	+105	+1,16%	3.764	2,42
2007	31 dicembre	9.398	+204	+2,22%	3.841	2,43
2008	31 dicembre	9.535	+137	+1,46%	3.902	2,42
2009	31 dicembre	9.610	+75	+0,79%	3.949	2,42

2010	31 dicembre	9.603	-7	-0,07%	3.955	2,41
2011 (1)	8 ottobre	9.633	+30	+0,31%	3.976	2,40
2011 (2)	9 ottobre	9.506	-127	-1,32%	-	-
2011 (3)	31 dicembre	9.518	-85	-0,89%	3.982	2,37
2012	31 dicembre	9.535	+17	+0,18%	4.005	2,37
2013	31 dicembre	9.593	+58	+0,61%	3.951	2,41
2014	31 dicembre	9.537	-56	-0,58%	3.956	2,40
2015	31 dicembre	9.455	-82	-0,86%	3.933	2,39
2016	31 dicembre	9.374	-81	-0,86%	3.924	2,38
2017	31 dicembre	9.472	+98	+1,05%	3.996	2,36
2018	31 dicembre	9.483	+11	+0,12%	4.007	2,35

riportano le variazioni annuali della popolazione di Castelleone espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Cremona e della Regione Lombardia.

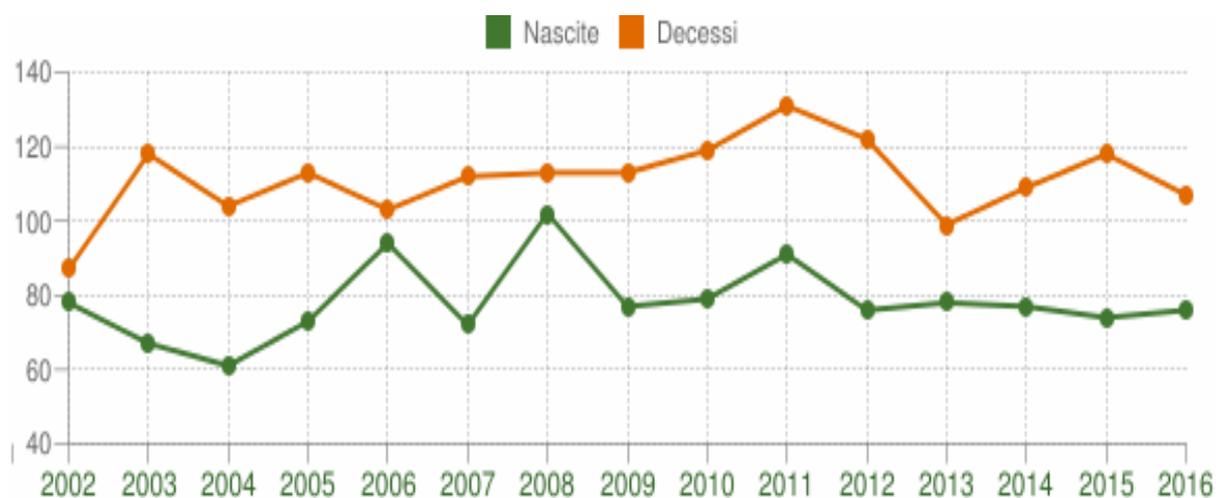


Il grafico che segue visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Castelleone negli ultimi anni.



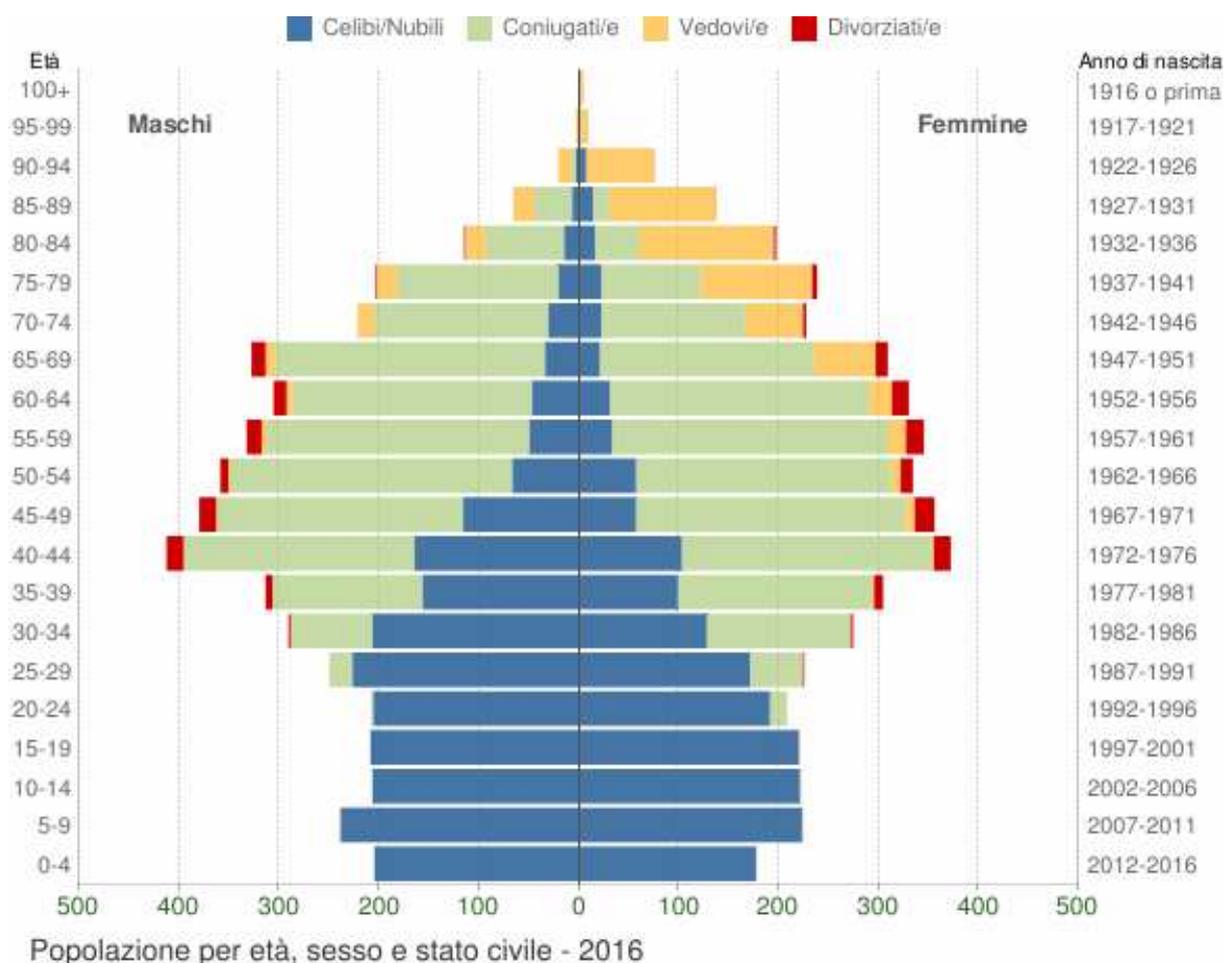
Flusso migratorio della popolazione

Le due linee del grafico a seguire riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

Il grafico successivo, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente a Castelleone per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2019.



L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce di età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Il grafico di seguito riportato evidenzia come la struttura per età della popolazione del Comune di Castelleone sia di tipo regressivo.

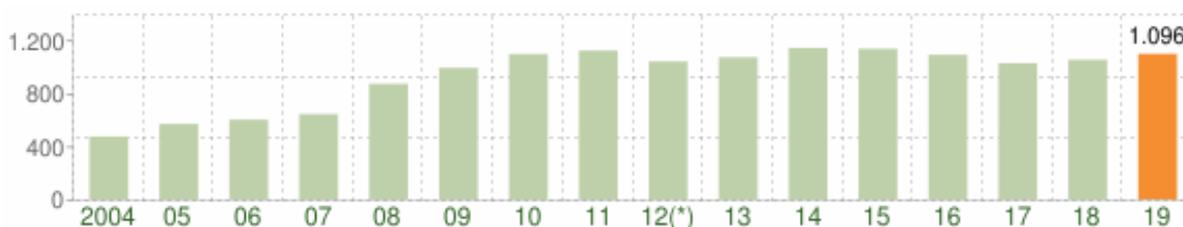


Il dato specifico del Comune di Castelleone deve essere letto nel contesto territoriale del Distretto Cremasco che si caratterizza per una popolazione anziana importante di 35.697 unità, con un indice di vecchiaia al 31/12/2016 pari a 161.41. Ciò significa che per 100 bambini di età compresa tra 0 e 14 anni sono presenti 161 persone di età superiore ai 65 anni.

In Lombardia questo indice di vecchiaia è pari a 159 e in Italia a 165.

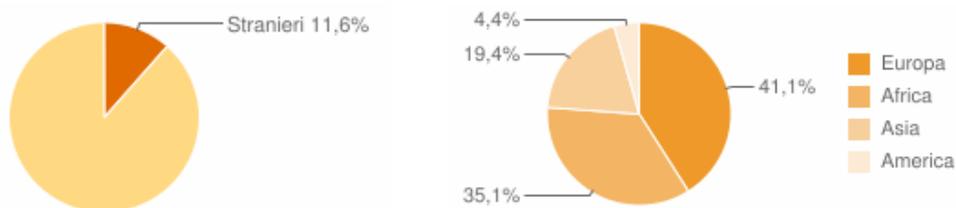
Analizzando anche il tasso di vecchiaia, ossia l'invecchiamento della popolazione (n. anziani ogni 100 abitanti), si evidenzia che nel territorio cremasco il tasso è pari a 21,92 (in Lombardia e in Italia questo indice è pari a 22).

Per completare questo quadro sintetico, si riporta il dato relativo alla popolazione straniera residente a Castelleone al 1° gennaio 2019. Sono considerati cittadini stranieri le persone di cittadinanza non italiana aventi dimora abituale in Italia.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2019

Gli stranieri residenti a Castelleone al 1° gennaio 2019 sono 1.096 e rappresentano l'11,6% della popolazione residente.



In conclusione e sintesi si evidenzia la forte rilevanza della popolazione anziana nel contesto di riferimento e si indica detta condizione come una delle valutazioni di contesto alla base della proposta progettuale.

1.2 Il Sistema dei servizi nel contesto di riferimento

Tra gli elementi alla base della presentazione della proposta progettuale “**ABITIAMOCI, una casa per stare insieme**”, oltre alla rilevanza della componente della popolazione anziana come emerso nel punto precedente, si pone anche la lettura del sistema di offerta di servizi per il target anziani nel contesto territoriale di riferimento.

Nello specifico, il Comune di Castelleone è uno dei 48 enti locali che compongono l’Ambito Territoriale di Crema, coincidente con il Distretto Socio Sanitario di Crema, inserito all’interno dell’ATS Val Padana.

In questo scenario di riferimento, si ritiene significativo andare a richiamare in modo schematico le tipologie e i volumi che caratterizzano le diverse unità di offerta che compongono il sistema dei servizi per gli anziani.

Certamente la Residenza Sanitaria Assistita (RSA) è l’Unità di Offerta più rilevante sul territorio.

Nella tabella di seguito riportata si pongono a confronto i posti letto RSA (autorizzati, accreditate e contrattualizzati) a livello regionale con i posti letto RSA a contratto delle 3 ASST/Distretti della Provincia di Cremona, all’interno dell’ATS Val Padana.

RSA	Regione	ATS
P.L. solo autorizzati	1.078	250
P.L. solo accreditati	2.495	470
P.L. a contratto	57.835	6.938
Standard Offerta	27,14	38,38

ASST	Posti contr.	%Saturaz	Stand. Off.
Crema	790	99,3%	22,38
Cremona	2.890	99,2%	57,90
Mantova	3.258	99,0%	34,10
Totale	6.938	99,1%	38,38

Nella tabella seguente si riportano i posti letto di Hospice Socio Sanitario:

ASST	Posti contr.
Crema	14
Cremona	0
Mantova	18
Totale	32

A seguire i dati relativi ai Centri Diurni Integrati (CDI) con il confronto del dato di confronto tra lo standard di offerta regionale e la situazione locale.

CDI	Regione	ATS
P.L. solo autorizzati	194	20
P.L. solo accreditati	893	115
P.L. a contratto	6.231	872
Standard Offerta	2,92	4,82

ASST	Posti contr.	%Saturaz	Stand. Off.
Crema	115	80,7%	3,26
Cremona	427	79,1%	8,55
Mantova	330	71,0%	3,45
Totale	872	75,5%	4,82

Si evidenzia che sul territorio del Comune di Castelleone opera la Fondazione Brunenghi. La Fondazione Brunenghi attualmente dispone di tre unità d'offerta:

- La Residenza Sanitaria Assistenziale (R.S.A.) con capacità ricettiva di 124 posti letto di cui: N° 115 accreditati N° 9 autorizzati al funzionamento, ma non accreditati La R.S.A., attualmente, è suddivisa in 6 nuclei suddivisi in tre piani ed è dotata di: N° 53 stanze a 2 letti N° 15 stanze ad 1 letto N° 1 stanza a 3 letti tutte con bagno. È inoltre dotata di locali comuni per il soggiorno e la distribuzione dei pasti, di locali attrezzati per il bagno assistito di uno spazio per le attività di animazione della palestra per la fisiokinesiterapia e di spazi all'aperto.
- L'Istituto di Riabilitazione (I.d.R.) con capacità ricettiva di 30 posti letto, suddivisi in due unità operative di riabilitazione poste in un fabbricato recentemente costruito in collegamento con la R.S.A. L'I.d.R. è dotato di: N° 14 stanze a 2 letti con bagno N° 2 stanze ad 1 letto con bagno Le stanze prevedono attacco TV e possibilità di telefono per ogni posto letto. È inoltre dotato di palestra per la fisioterapia, di sale per il soggiorno e la distribuzione di pasti, locali attrezzati per il bagno assistito. Tutti i locali sono climatizzati.
- Il Centro Diurno Integrato (C.D.I.) con capacità ricettiva di 20 posti collegato con la R.S.A., è dotato di: 1 sala soggiorno 1 locale riposo 1 saletta per attività occupazionali 1 locale attrezzato per il bagno assistito Il C.D.I. condivide, in comune con la R.S.A., ambulatorio e palestra di fisioterapia.

Di seguito i dati relativi all'Assistenza Domiciliare Integrata (ADI)

ASST	Soggetti erogatori	% volume attività	Valore pro capite
Crema	22	21	12,24
Cremona	24	37	18,32
Mantova	23	42	9,83
Totale ATS	46	100	12,52

L'analisi dei dati riportati pone in netta evidenza la limitata disponibilità di posti letto RSA nel territorio cremasco, a fronte della sovra dotazione del cremonese e della dotazione mantovana, questi di poco inferiore allo standard di offerta regionale.

Questo elemento è dirimente rispetto a come nel cremasco si siano sviluppati i servizi per gli anziani con un'ottica molto più prossima alla domiciliarità e al ruolo attivo della famiglia che si prende cura del proprio congiunto fragile.

Il ricorso alla RSA, anche a seguito del numero limitato di posti, diventa una soluzione sempre più rimandata nel tempo, per persone molto anziane e con una forte compromissione psicofisica che determina condizioni di non autosufficienza.

La maggior propensione al lavoro presso il contesto domiciliare ha avuto una conferma grazie alla sperimentazione regionale denominata "RSA aperta", che ha visto per il cremasco 6 enti che si sono accreditati per la gestione di detto servizio con una ricaduta delle risorse messe in campo in modo rilevante sul cremasco (€ 17,20 pro capite, a fronte di € 13,88 pro capite per il cremonese e € 8,20 per il mantovano).

Di contro però si osserva che l'utenza Servizio di Assistenza Domiciliare (SAD) promosso dai comuni nel Distretto Cremasco registra un continuo decremento di utenza, elemento significativo se correlato all'incidenza sull'utenza potenziale, ovvero alle persone over 65 in condizioni di assistenza. Sul territorio cremasco si stimano infatti 4.900 persone over 65 non autosufficienti (cfr approfondimento IRS Costruiamo il welfare di domani, 2016), di cui il servizio SAD ne raggiunge solo 16

ogni 100, 84 persone dunque si auto organizzano (caregiver familiari o cura privata).

Insieme all'utenza diminuiscono le risorse investite: la spesa sociale delle amministrazioni dedicata al settore domiciliarità per anziani è diminuita del 12%, compensata solo parzialmente dall'introduzione della compartecipazione diretta dell'utenza.

Accanto ai dati quantitativi emergono alcuni tratti qualitativi riferiti alle persone che attualmente fruiscono del servizio di assistenza domiciliare garantito dai Comuni. Si tratta di persone in carico da tempo (anche un decennio, talvolta definiti "casi sociali"), connotando dunque il servizio di una certa staticità e contenuto turnover.

Inoltre, emerge l'elevata fragilità dell'utenza, ovvero una forte incidenza di anziani in condizioni di solitudine o con reti familiari non in grado di fronteggiare le necessità di assistenza. Questo dato è correlato anche alla progressiva riduzione delle risorse, che ha indotto ad una maggior selettività all'accesso, la quale giocoforza ha privilegiato le condizioni di maggior gravità e marginalità.

Si segnala che il 55,8% degli anziani che usufruiscono del servizio è rappresentato da famiglie unipersonali, dato che sale al 62,3% se si considerano anche le persone assistite da un'assistente familiare.

Allargando l'analisi ai nuclei familiari di provenienza, si evidenzia una crescente fatica da parte delle reti familiari nell'assumere la responsabilità della cura, talvolta avanzando richieste giudicate eccessive (o improprie) nei confronti del servizio (es. non lasciar sola la persona) e con atteggiamenti di delega eccessiva.

Al contempo si riconosce nei famigliari una significativa fatica nell'accedere all'informazione - nel venire a conoscenza dei supporti possibili - ma anche, e soprattutto, nel comprendere i meccanismi di funzionamento del sistema di aiuti al domicilio (cresciuto per frammentarietà ed eterogeneità di regolamentazione) e dunque spesso alla presenza di attese e aspettative difficili da soddisfare (es. continuità RSA aperta-SAD con le medesime regole).

La frammentazione e lo scarso accesso alla comprensione delle "regole del gioco" portano l'utenza a cercare strade alternative e (per chi può) a privilegiare altri tipi di aiuti rispetto al SAD. A questo si aggiunge il deterrente della compartecipazione e dell'iter burocratico per accedere al servizio, che spesso induce i potenziali utenti (e i loro famigliari) a desistere e non considerare il SAD come servizio rispondente al proprio bisogno.

La residualità del servizio SAD viene confermata anche dai dati sulla qualità e quantità dell'intervento. Emerge una prevalenza di interventi di assistenza alla persona, in particolare l'alzata e l'igiene mattutina, che hanno visto crescere il loro peso nel tempo, mentre sempre più limitati risultano gli interventi di mantenimento delle autonomie. In media si svolgono 3 accessi settimanali per una media oraria settimanale di 3h (1 h ad accesso).

Dunque un servizio limitato, schiacciato sulla protezione della persona, in cui è sempre più assente la dimensione preventiva e promozionale (ad es. in alcuni casi non sono previsti accompagnamenti), sebbene le competenze del personale impiegato nel SAD spesso siano anche altre (competenze educative di sostegno al care giver e competenze di tipo valutativo per il monitoraggio della persona e della condizione di bisogno).

In estrema sintesi il sistema di offerta locale appare polarizzato su due estremi: da un lato un numero limitato di posti letto residenziali per soggetti non autosufficiente e dall'altro lato una rete di servizi domiciliari che faticano

a ottenere riconoscimento di valore, non intercettano in modo adeguato il bisogno e che assumono una forte caratterizzazione di prestazione assistenziale a favore di per persone molto fragili e in carico ai servizi sociali.

1.3 Le politiche territoriali

L'azione progettuale "**ABITIAMOCI: una casa per stare insieme**" che si propone appare pienamente coerente con gli orientamenti che sono alla base della programmazione zonale definita con il Piano di Zona 2018-2020 e che si declina nei seguenti elementi fondanti.

A) Non agire in regime di emergenza ma in chiave promozionale

Il contesto territoriale, negli anni, ha maturato una visione dei servizi sociali che supera l'illusione di poter "risolvere definitivamente le questioni", superando la rincorsa alle singole emergenze per promuovere azione sul contesto, per andare oltre sterili generalizzazioni, per imparare a leggere e affrontare in modo attivo i fenomeni sociali.

B) Investire sulle risorse delle persone, delle famiglie e della comunità

Appare prevalente e consolidato nelle politiche di welfare locale, un modello di lavoro sociale che prevede che si impieghino energie, risorse e tempo lavoro quale investimento sul potenziale delle persone e delle famiglie. Questo orientamento è alla base, ad esempio, del progetto di riorganizzazione dei servizi sociali in ottica comunitaria, delle azioni Patti gener-attivi e Laboratori di comunità previste dal progetto Fare Legami promosso nell'ambito del Bando Cariplo Welfare in Azione. Delle diverse iniziative di lavoro sociale nei quartieri e nei contesti di vita delle persone.

C) Ampliare i target di riferimento

Amministratori locali e operatori sociali sono impegnati in un processo che possa legittimare e riconoscere il lavoro sociale in aree di intervento non necessariamente segnate da gravità estrema, da "cronicità", per alzare lo sguardo verso fasce più ampie di popolazione, verso la vulnerabilità diffusa, verso le famiglie, verso le povertà relazionali. Intercettare quelle persone che abitualmente non accedono ai servizi, per agire in chiave promozionale e per costruire ambienti e contesti accoglienti.

D) Valorizzare la funzione pubblica del terzo settore

Al di là delle strategie dichiarate, il territorio considera il terzo settore ed il privato sociale quali soggetti impegnati in una funzione pubblica di piena co-progettazione delle politiche e dei servizi. Pur nel rispetto dei ruoli, un cambiamento nel modello di lavoro sociale passa attraverso la costruzione di alleanze tra istituzioni pubbliche e realtà del privato sociale all'insegna della corresponsabilità. E' chiara la necessità di ricomporre la frammentarietà, per una promozione dei diritti e per superare logiche di salvaguardia di interessi particolari.

E) Oltre la delega, verso un'azione di comunità

Il cambiamento del modello di lavoro sociale richiede che siano costruite alleanze tra tutti i soggetti che compongono la comunità locale. Amministratori e operatori tecnici sono chiamati ad una co-responsabilità attiva, per delle scelte condivise, per una piena valorizzazione delle competenze e per la contaminazione dei saperi. In tale accezione, è condivisa la necessità di evitare deleghe per la gestione delle problematiche sociali a tecnici specializzati del settore o a specifici soggetti quali la cooperazione sociale, le associazioni, il volontariato e le realtà caritative.

Il cambiamento del modello di lavoro sociale richiede un ampliamento della sfera dei soggetti coinvolti per la promozione del benessere e il coinvolgimento diretto di nuovi attori che compongono l'intera comunità locale.

1.4 La problematica che sta alla base dell'iniziativa progettuale

Alla luce dei dati e degli orientamenti sopra riportati, l'iniziativa progettuale **"ABITIAMOCI: una casa per stare insieme"** parte dall'idea che siano necessarie nuove modalità per promuovere opportunità e servizi per qualificare le condizioni di vita delle persone anziane.

Certamente l'evoluzione demografica, sociale e della struttura familiare in Italia sono molto cambiate negli anni e non sempre si tratta di cambiamenti negativi. Si vive più a lungo, si arriva alla vecchiaia in migliori condizioni di salute e la si può vivere in modo compiuto. In molti casi però si giunge all'età anziana vivendo condizioni di isolamento relazione e di solitudine, essendo le dinamiche familiari segnate da componenti nuove rispetto al passato.

Negli anni la rete dei servizi si è sviluppata con una centratura sul sistema ospedaliero e residenziale e sulla diffusione di servizi specialistici, con una logica settoriale e sostitutiva. La maggior parte degli sforzi sono stati orientati verso le componenti della popolazione più complesse e segnati da fattori problematici a forte rilevanza sanitaria. In questa logica i servizi vengono attivati solo dopo che la persona ha già perso buona parte dell'autonomia nelle proprie funzioni di base.

Nelle fasi precedenti della vecchiaia, prima dell'acuzie e della non autosufficienza, quasi sempre si verifica un'azione autonoma dalle famiglie senza aiuti pubblici. A conferma di questo si registra che ammonta a € 1,6 miliardi la spesa famiglie lombarde per lavoro privato di cura e a € 1,1 miliardi le tariffe alberghiere RSA (a fronte di € 850 milioni di budget pubblico regionale).

Nei fatti le politiche e i servizi per gli anziani si concentrano in prevalenza sul target delle persone non autosufficienti, i grandi anziani, mediante interventi in prevalenza di natura residenziale che intercettano percentuali molto basse dei possibili aventi bisogno. Poche sono le misure a favore di persone anziane che vivono forme di fragilità ma che ancora mantengono condizioni di autonomia. Sono ancora di meno diffuse proposte per i "silver age" che spesso vivono problematiche connesse all'isolamento relazionale e alla necessità di attivazione per una costante qualità della vita.

La letteratura e lo sviluppo di modelli internazionali suggeriscono la diffusione di soluzioni per migliorare la qualità dell'abitare, favorire l'interazione con l'ambiente esterno, garantire sicurezza e buone relazioni lungo l'intero arco della vecchiaia.

E' in questo scenario culturale che l'idea progettuale "**ABITIAMOCI: una casa per stare insieme**" vuole essere un intervento concreto che pone il tema dell'abitare come snodo cruciale delle nuove politiche di sostegno alla vecchiaia.

Non si tratta solo di progettare nuovi e più numerosi servizi per anziani, ma di mettere le persone in condizione di vivere la propria condizione di fragilità all'interno di contesti socializzanti, in forte relazione con altre persone, di trovare sicurezza e rassicurazione, di ricevere alcuni servizi "leggeri", mantenendo le proprie autonomie e tutelando il legittimo desiderio di indipendenza.

Il Progetto parte dalla consapevolezza di un bisogno crescente di miglioramento e qualificazione dell'habitat all'interno del quale le persone vivono e desiderano continuare a vivere. Non progettiamo nuovi servizi ma vogliamo adeguare i luoghi di vita delle persone per evitare di costringere la persona a migrazioni forzate attraverso strutture progettate per livelli di crescente intensità assistenziale.

La sfida è intercettare tempestivamente e con interventi proporzionati le difficoltà emergenti lungo l'intero arco della vecchiaia. Sostenere in modo proporzionato e sussidiario le autonomie delle persone. Giungere ad una comprensione più ampia del processo d'invecchiamento e, soprattutto, dei suoi rischi più frequenti.

Per questi motivi, si delinea il bisogno di nuove forme di residenzialità sociale caratterizzate da strutture di dimensioni contenute, ad alta caratterizzazione domestica, con un'organizzazione leggera e con una elevata attenzione alla qualità relazionale. Il Progetto aspira alla promozione di una comunità di abitanti socialmente proattiva: l'anziano beneficiario non cerca/trova solo una proposta per soddisfare il proprio bisogno abitativo (quattro mura e un tetto sulla testa), ma un contesto abitativo che va oltre il singolo appartamento per migliorare la qualità relazionale della propria vita. E' possibile un servizio di accompagnamento, che può avere formule e intensità variabili, per rispondere non solo al bisogno di "casa" ma anche di supporto all'autonomia. Un'offerta abitativa che promuove una nuova cultura del vivere insieme, costruita e diffusa condividendo spazi, risorse, servizi, volta a costituire una comunità di residenti solidale e in relazione con il contesto abitativo allargato del quartiere e del paese.

Questa tipologia di offerta oggi sul territorio di riferimento è assente e le poco sperimentazioni vicine a questa logica di intervento sono certamente non sufficienti a rispondere ad una domanda, forse ancora inespressa, ma in forte potenziale sviluppo se si considerano i tassi di invecchiamento che caratterizzano Castelleone, l'Ambito Cremasco e la Provincia di Cremona.

2 LA PROPOSTA PROGETTUALE

2.1 Il cambiamento atteso

A partire da questo orientamento culturale richiamato in precedenza, l'idea progettuale prevede di realizzare il recupero dell'edificio ex Scuola dell'Infanzia di Piazza Trieste a Castelleone (CR), per attivare un'esperienza di senior co-housing.

Il cambiamento atteso è inserire nel sistema dei servizi una proposta operativa che consenta di mantenere gli anziani nelle condizioni di **benessere ed autonomia** il più a lungo possibile, ritardandone l'accesso a strutture ad elevata intensità assistenziale, grazie alle relazioni che si sviluppano in un **ambiente condiviso, collaborativo e fortemente integrato con la comunità locale**.

Il recupero dell'edificio prevede la realizzazione di 6 **alloggi bilocali** con un'ampia dotazione di **spazi comuni** in forte integrazione con servizi presenti sia in locali attigui agli alloggi, sia nelle vicinanze del complesso abitativo all'interno del centro storico del Comune di Castelleone.

2.2 Obiettivi specifici

L'ipotesi progettuale prevede appositi interventi sul piano strutturale e gestionale finalizzati al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici.

- garantire la **personalizzazione degli alloggi**, che saranno messi a disposizione dei residenti con le dotazioni di base, mentre per il resto la persona interessata potrà scegliere di portare degli arredi propri oppure richiedere al gestore di allestirli in modo completo o parziale;
- allestire **spazi comuni e di co-housing** quali un giardino d'inverno condiviso, un ampio giardino/cortile comune, spazi polifunzionali (soggiorno e locale ricreativo), cucina comune, lavanderia condivisa ...) per la socializzazione, la conoscenza interpersonale e per favorire il supporto reciproco;
- attivare servizi di **assistenza "leggera"** in condivisione in grado di generare benefici economici grazie alla riduzione degli sprechi materiali, al risparmio di energia (gas, elettricità) e al ricorso ad economie di scala per gestione condivisa delle necessità personali tra i residenti, con il supporto di volontari e/o professionisti, secondo le necessità;
- promuovere interventi per lo **sviluppo di reciprocità e di legami relazionali**, come le attività di mutuo aiuto e di messa a disposizione delle competenze e potenzialità dei residenti;
- curare la **sicurezza dei residenti** conseguente alla garanzia di un ambiente protetto, in contrasto con le paure e le ansietà associate all'isolamento. La dimensione della sicurezza sarà tutelata anche grazie all'istallazioni di apparecchiature per la rilevazione ambientale (controllo delle fughe di gas, dei rischi d'incendio, della qualità dell'aria, dell'intrusione di estranei, ecc.). Potranno essere istallate al bisogno anche attrezzature per la cura e il monitoraggio della persona (telesoccorso, servizi di videochiamata con parenti e amici). Concorre al tema della sicurezza anche l'assenza di barriere architettoniche insieme alla

sicurezza e all'ergonomia di elettrodomestici e utensili in dotazione. In questo quadro sarà posta particolare attenzione, nella fase di ristrutturazione, alla sostenibilità ambientale e l'efficienza energetica dell'edificio (materiali isolanti, doppi vetri, ecc.), che comportano una riduzione dei canoni delle utenze a carico dei residenti.

2.3 Soggetti destinatari

La proposta progettuale si rivolge in modo specifico a persone anziane, singole o in coppia, che, pur mantenendo una condizione di autosufficienza, si trovano ad affrontare forme di fragilità connesse all'invecchiamento e che necessitano di risposte a prevalente contenuto abitativo.

Precondizione basilare per la definizione del target è il possesso di un'età superiore a 65 anni, il possesso di condizioni di autosufficienza piena o solo parzialmente ridotta ma che comunque consenta di vivere in modo autonomo in un contesto abitativo che non offre servizi di natura assistenziale.

Appare importante anche una condizione di idoneità sul piano cognitivo, essendo la dimensione relazionale e comunicativa una componente essenziale in relazione alle dimensioni della convivenza, del co-housing e della costruzione di legami di socialità all'interno di un contesto abitativo condiviso.

Il bacino di riferimento sarà sicuramente centrato sugli anziani residenti nel Comune di Castelleone e a seguire nei comuni dell'Ambito Distrettuale Cremasco. Qualora ci fossero richieste da altri contesti territoriali saranno valutati caso per caso.

2.4 Tempi

La prima fase progettuale prevede l'intervento di riqualificazione dell'immobile

Una seconda fase dell'azione progettuale sarà finalizzata alla costituzione della comunità degli abitanti nei 6 alloggi e a dare concretezza ad una sperimentazione per 12 mesi del modello gestionale.

L'intera azione progettuale si svilupperà in un arco temporale della durata di 3 anni, indicativamente da luglio 2020 a luglio 2023.

Attività	Anno 2020	Anno 2021	Anno 2022	Anno 2023
Sviluppo definitivo il progetto	Lug-Set			
Richiesta autorizzazione Soprintendenza	Lug-Set			
Rilascio Autorizzazione Soprintendenza	Ott			
Presentazione Progetto in Fondazione Cariplo	Nov			
Istruttoria UT comunale per rilascio titolo abitativo (1^fase)	Giu-Nov			
Rilascio titolo abitativo	Nov			
Sviluppo Progetto esecutivo	Ott-Dic			
Affidamento lavoro		Gen		
Cantiere fase 1 (lavori ridotti) 365 gg		Gen-Dic		
Istruttoria UT comunale per rilascio titolo abitativo (2^fase)		Feb-Mar		
Rilascio titolo abitativo		Apr		
Cantiere fase 2 (lavori per completare opera) 120gg			Gen-Apr	
Operazioni di collaudo opera			Feb-Mar	
Procedura per individuare coop sociale per avvio gestione			Feb-Mar	
Azione comunicativa e promozionale del progetto			Mar-Apr	
Definizione accordi con realtà locali volontariato			Mar	
Acquisizione candidature			Mag	
Composizione comunità degli abitanti			Giu	
Declinazione di dettaglio dei contenuti dell'attività			Giu	
Avvio della sperimentazione - 365 gg			Lug	Giu
Primo momento di verifica e valutazione				Gen
Secondo momento di verifica e valutazione				Apr

3 LE AZIONI PROGETTUALI

3.1 Azione 1: la riqualificazione dell'immobile

3.1.1. Oggetto dell'intervento

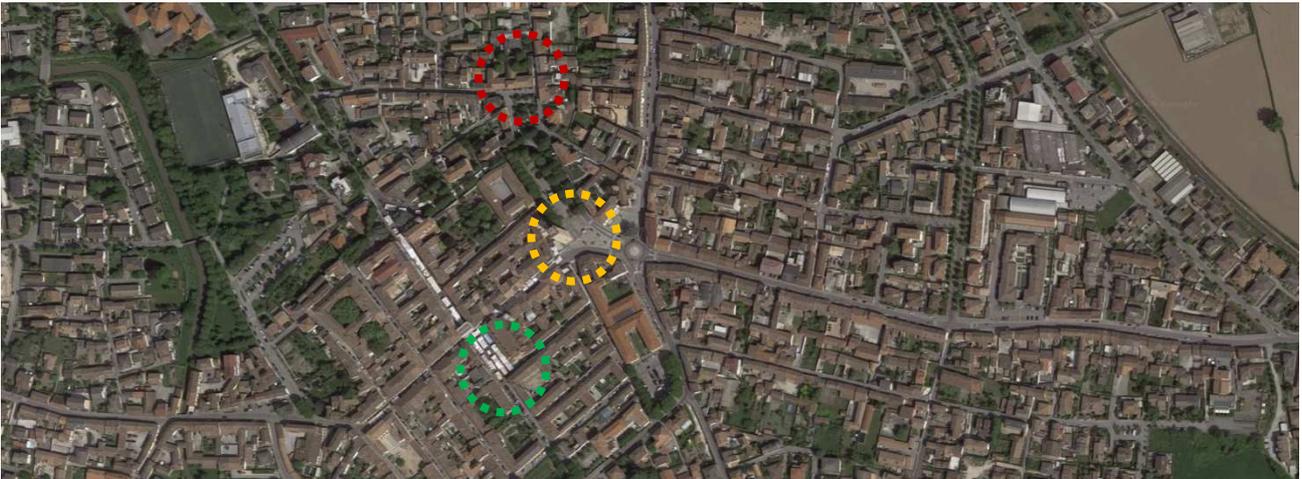
Oggetto della presente azione progettuale è il recupero e riqualificazione edifici esistenti ex-scuola dell'infanzia di piazza Trieste in Castelleone (CR).



Scatto fotografico del prospetto principale su piazza Trieste



Stralcio mappa secolo XIXI, affiancata a stradario (fonte: <https://mapire.eu/>)



stralcio di foto aerea (in cerchiatura rossa l'ambito di intervento, in tinta gialla la torre Isso, in verde la piazza del Comune)

3.1.2 Analisi dello stato di fatto

Contesto urbano

L'edificio si colloca al terminale di una successione di spazi pubblici fittamente piantumati con sviluppo lineare e andamento sud-nord. La preziosa facciata che chiude il lato settentrionale della Piazza Trieste costituisce un preciso e riconoscibile margine urbano all'interno di un tessuto che, sebbene composto, risulta di carente qualità architettonica.

Il recupero dell'ex asilo garantirà la presenza di edificio pubblico, con una precisa funzione sociale storicamente consolidata, in posizione contrapposta alla Torre Isso, simbolo della Comunità di Castelleone, determinando le estremità della successione degli spazi pubblici con sviluppo lineare di piazza della Vittoria e Piazza Trieste.

Descrizione dell'opera

L'edificio oggetto del presente intervento è stato edificato attorno agli anni 20 del '900 sul sedime di una preesistente cascina completamente demolita per fare spazio alla nuova struttura. Dell'originale struttura oggi non rimane alcun elemento.

La Struttura si articola sostanzialmente su un unico livello che si sviluppa su un corpo principale con struttura a "T" rovesciata e due corpi minori posti come ali laterali che unendosi al corpo principale definiscono uno schema a "E rovesciata".

Fanno eccezione per il corpo principale, e in corrispondenza della parte fronteggiante la piazza Trieste, un locale interrato di ridotta altezza interna (190 cm) e una torretta centrale che sviluppa un secondo livello in corrispondenza dell'ingresso centrale.

La struttura ha origine da una benefattrice originaria di Castelleone, Alma Fiora Cappi e da ulteriori benefattori (si veda a fianco immagine della targa commemorativa posta all'ingresso) era stata realizzata per attivare un asilo dell'infanzia che fosse di supporto alle giovani donne lavoratrici del paese facilitando la gestione dei figli durante le ore di assenza delle madri.

L'originaria funzione a servizio della comunità è stata alla base delle volontà dell'Amministrazione Comunale e della Fondazione Opere Pie Riunite di recuperare l'immobile, destinato all'alienazione ai soggetti privati, per riconsegnarlo alla cittadinanza introducendo una



funzione di co-housing e social housing a supporto della popolazione anziana del territorio.

La morfologia dell'edificio si caratterizza per un rigoroso schema ad assi perpendicolari: l'asse centrale di ingresso e il corridoio distributivo trasversale.

Lungo l'asse centrale si sviluppano in successione l'ingresso su cui si affacciano gli uffici amministrativi, quindi l'ampio locale della mensa e un'ultima stanza accessoria.

Lungo l'asse trasversale al primo si sviluppa, con giacitura est ovest, il corridoio distributivo delle 4 aule principali dove si svolgevano le attività didattiche. Il corridoio assumeva non solamente il ruolo di elemento distributivo, ma, in perfetta coerenza con lo schema distributivo di stampo ottocentesco, anche di spazio di relazione per le attività libere dei bambini.



I copri laterali accolgono i servizi igienici e, lungo il corpo di via IV novembre la centrale termica di recente realizzazione (datazione ipotizzata anni '70) caratterizzata da schema strutturale in c.a. Ulteriore elemento di recente realizzazione è costituito dal corridoio distributivo in c.a. a vista addossato alla facciata ovest del corpo principale verso il cortile interno, corridoio che collega l'edificio storico con un successivo ampliamento degli anni '90.



Dal punto di vista della qualità degli elementi architettonici presenti si segnala la pregevole facciata principale costituita da una porzione centrale intonacata con effetto bugnato al piano terreno e liscio a piano primo. La doppia altezza del corpo centrale ne denuncia la funzione di ingresso e di corpo che accoglie le funzioni amministrative. Nelle porzioni laterali la facciata si caratterizza per la tessitura del mattone a vista e presenta due gruppi di triplici finestre per lato. Le aperture presentano serramenti in alluminio avvolti in cornici in mattoni a vista con decoro in stile lapideo realizzato con lisciature di grassello di calce.

Le restanti facciate dell'edificio presentano minore interesse architettonico seppur mantenendo adeguata compostezza.

Su tutta la facciata principale sono posti alcuni pluviali e pali dell'illuminazione pubblica.

Lungo la via IV novembre si sviluppa l'ulteriore facciata aperta su spazio pubblico ed è caratterizzata da superficie completamente cieca con la sola eccezione di una singola finestra posta al terminale del corridoio in direzione est. Il prospetto termina con una cancellata d'entrata a due porte in ferro battuto affiancata da due pilastri in mattoni.

All'interno lo spazio si articola in due cortili interni separati dal corpo centrale della mensa. La lateralmente si sviluppano i due corpi minori che accolgono i locali a servizio.

3.1.3 Funzioni e impostazione progettuale

Il progetto prevede il recupero dell'edificio con l'inserimento di funzioni connesse al senior co-housing per persone anziane.

Sono previsti n°6 appartamenti destinate a persone con adeguati livelli di autosufficienza.

Ad arricchire il servizio per gli anziani sarà prevista l'inserimento di:

- associazione LATE (libera Associazione Terza Età) e i servizi annessi (cucina)
- sede Opere Pie
- ambulatorio della guardia medica con relativa sala di attesa.

Sono inoltre previsti l'inserimento dei necessari servizi igienici e di adeguata centrale termica.

La struttura complessiva viene mantenuta e conservata. Non sono previste significative demolizioni murarie, con la sola eccezione degli elementi non originali (corpo in c.a. a vista e centrale termica) della realizzazione di alcune aperture per garantire la corretta distribuzione interna.

L'attuazione dell'intervento è prevista in due fasi. Alla seconda fase sono rimandati il rifacimento completo della copertura del corpo centrale e la sostituzione dei serramenti, nonché il completamento di alcuni locali lasciati inizialmente al rustico.

I cortili saranno recuperati e pavimentati mantenendo i 5 Tigli che dominano lo spazio interno.

Materiali

Le nuove partizioni saranno realizzate in cartongesso al fine di rendere reversibili gli interventi. I serramenti saranno sostituiti con elementi di medesima fattura rispetto agli esistenti. Le superfici esterne saranno recuperate internamente sostituendo l'intonaco ammalorato con nuovo intonaco di medesima composizione di quello esistente (malta bastarda in cale-cemento).

La copertura sarà ripristinata utilizzando manto di copertura in marsigliesi e elementi in legno massello.

A mascheratura delle unità esterne della pompa di calore, poste nel portico dell'ala est, saranno previsti pannelli metallici di mascheratura, lavorati a disegno in accoppiamento alle colonnine in ghisa a sostegno della copertura.

Le pavimentazioni saranno in gres e in parte (limitatamente a due locali) utilizzando le piastrelle esagonali in cotto che si riusciranno a recuperare dalla demolizione delle pavimentazioni esistenti.

Le opere di coibentazione rispetteranno la gerarchia dell'edificio. Il corpo principale sarà isolato termicamente prevedendo pannelli di lana di roccia nelle contro pareti interne in cartongesso, mentre per i copri bassi, più "poveri" sia dal punto di vista costruttivo che compositivo, è previsto l'isolamento a cappotto.

Saranno previste soglie e davanzali interni in pietra (beola grigia), mentre i davanzali esterni saranno realizzati, in coerenza con l'esistente, prevedendo adeguata lisciatura dell'intonaco.

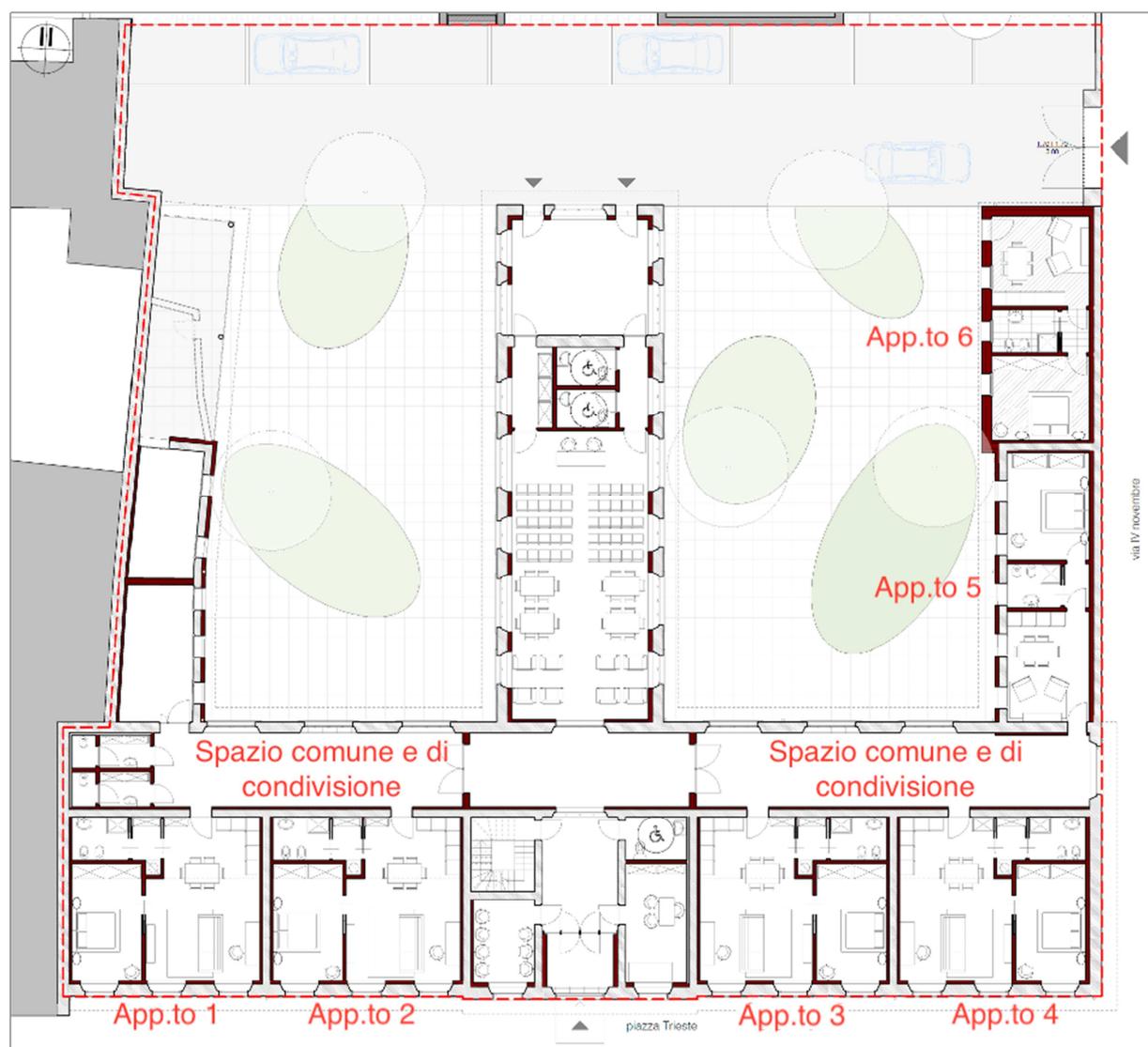
3.2 Azione 2: Avvio gestionale del co-housing

3.2.1 Modello gestionale

Soggetto titolare della gestione della struttura sarà la Fondazione Opere Pie che garantirà il presidio di tutti gli aspetti gestionali sul piano economico e organizzativo.

Per l'effettiva realizzazione delle attività si prevede la possibilità acquisire personale, servizi e competenze specifiche sia mediante l'attivazione di una relazione contrattuale con una cooperativa sociale appositamente selezionata, sia attraverso la piena valorizzazione delle risorse della comunità locale in termini di volontariato e di rete di associazioni e enti che operano nel contesto di riferimento.

Al termine del percorso di riqualificazione strutturale di cui all'Azione 1, la struttura, come detto in precedenza e graficamente rappresentato nella tavola di seguito riportata, potrà delinearsi quale opportunità di senior housing composta da 6 appartamenti e da spazi e locali di collegamento tra gli stessi e per la condivisione di momenti di vita comune e per la socialità.



La gestione di questi spazi sarà caratterizzata quale **servizio abitativo** a favore di un numero massimo di 12 persone anziane in condizione di autonomia e autosufficienza sul piano cognitivo e fisico con condizioni di fragilità di natura relazionale in quanto soli o con una rete sociale debole.

Alla luce di quanto richiamato, la struttura oltre a offrire una risposta di qualità per far fronte ad una esigenza di natura abitativa, sviluppa una serie di attività e di opportunità per la socialità e la dimensione della condivisione di spazi di vita e di dinamiche relazionali per la promozione del benessere e del mantenimento delle maggiori condizioni di autonomia e di attivazione.

Per far questo il modello gestionale si discosta in modo netto dal concetto di locazione di un appartamento da parte di un ente proprietario per strutturarsi invece come una “contratto di servizio abitativo”, all’interno del quale il fruitore beneficia di una casa, ma anche diventa soggetto attivo per una serie di proposte connesse e integrate, finalizzate a costruire una comunità di abitanti, che coabitano uno spazio di condivisione di esperienze di vita comune.

Elemento portante e di valore della proposta progettuale è proprio il giusto mix tra spazi di autonomia e spazi di condivisione. L'appartamento è lo spazio autonomo, dove riproporre modalità, stili e abitudini di vita che permettono all'anziano di sentire la casa come propria, all'interno della quale ritrovare elementi di continuità e di appartenenza. A tale scopo gli appartamenti saranno dotati di alcuni moduli di arredo base (la cucina) e potranno essere personalizzati con arredi di proprietà dell'ospite. I giardini di inverno e gli spazi di condivisione saranno allestiti come salotti comuni per incontrare gli altri abitanti, per intrecciare relazioni di buon "vicinato", per costruire insieme i contenuti dell'esperienza di cohousing che sarà il frutto dei contributi e delle proposte di chi vive la struttura, aderendo al progetto e rendendolo possibile.

A partire da questo impianto diventano prioritarie le attività (3.2.1) promosse a corollario della soluzione abitativa, le professionalità e le risorse umane impiegate (3.2.2), modalità di accesso alla comunità di abitanti (3.2.3), la definizione di criteri e precondizioni per garantire l'adesione al progetto e la sostenibilità dello stesso (3.2.4).

3.2.2 Attività

Gli abitanti del progetto Abitiamoci potranno essere primi destinatari e protagonisti attivi di diverse attività che possono essere aggregate di due macro-tipologie: A) attività di facilitazione e B) attività promozione.

A) Attività di facilitazione: rientrano in questa tipologia servizi leggeri di supporto per la naturale e quotidiana conduzione di uno spazio abitativo e di dinamiche ordinarie connesse alla vita di ogni persona.

A titolo esemplificativo, per tramite di una rete di volontariato, potranno essere garantiti interventi di aiuto per il disbrigo di pratiche ed eventuali incombenze che richiedono l'accesso a uffici e a procedure amministrative.

Sempre nella logica della facilitazione e non della "sostituzione" potranno essere attivati interventi di consegna pasti in occasione di particolari condizioni di momentanea impossibilità da parte dell'anziano di preparare in modo autonomo i propri pasti. In questo caso possono essere valorizzate le azioni di collaborazione/cooperazione tra gli abitanti chiamati ad agire un mutuo soccorso e una condivisione del pasto. Se la problematica dovesse persistere è possibile valorizzare la collaborazione con la vicina Fondazione Brunenghi che può garantire la consegna di pasti pronti.

Anche andare a fare la spesa, come la preparazione del pasto, è un'azione importante per il mantenimento dell'autonomia, della mobilità, del contatto relazionale con il quartiere. In azione di supporto e non di sostituzione può essere necessario in via transitoria e temporanea una consegna della spesa a domicilio per tramite di volontari.

Ad integrazione di quanto esposto, con oneri a carico dei richiedenti, potranno essere anche garantiti servizi di lavanderia e di pulizie dei locali.

B) Attività di promozione: rientrano in questa tipologia iniziative e opportunità per la promozione della qualità della vita a favore della comunità di abitanti.

Un primo gruppo di attività sono connesse alla promozione della socializzazione quale componente centrale del progetto. In tal senso si collocano iniziative di natura

culturale e ricreativa rivolte e costruite con i residenti ma anche aperte a target più ampi di popolazione anziana del quartiere e, più in generale del Comune di Castelleone. A titolo esemplificativo si riportano alcune tipologie di attività che potranno essere promosse in collaborazione con l'Associazione LATE Libera Associazione Terza Età, realtà di volontariato che opera nel contesto:

- Giochi di società;
- Week-End in compagnia;
- Eventi musicali dal vivo;
- Gite gastronomiche;
- Visite culturali;
- Pranzi e cene sociali;
- Gruppi di cammino.

Un secondo gruppo di attività sono connesse alla promozione del benessere e al mantenimento delle migliori condizioni di salute. A tale scopo verrà garantito l'accesso di un medico di riferimento con una cadenza regolare e in ogni occasione di necessità e bisogno. In occasione di temporanee situazioni di bisogno e/o di parziali e transitorie limitazioni, potranno essere garantiti interventi assistenziali leggeri e funzionali al recupero della piena autonomia, quali ad esempio il bagno/doccia assistito, interventi di mobilitazione e di attivazione funzionale. Qualora necessario, saranno previsti anche spazi di ascolto e di supporto psicologico, soprattutto in occasione di momenti delicati quali la perdita di parenti, conoscenti e amici e/o altri particolari momenti che necessitano un confronto e un percorso di vicinanza e di aiuto. Queste azioni saranno coordinate con il Servizio Sociale Professionale e con altre agenzie territoriali competenti.

3.2.3 Personale

Le risorse umane impiegate per la gestione del Progetto sono:

- A) Il coordinatore: 1 operatore messo a disposizione dalla cooperativa sociale di Tipo A, appositamente individuata, con esperienza nel settore anziani e con un profilo di competenze di natura educativa e di animazione. Il coordinatore avrà un impegno orario sul progetto a tempo pieno, pari a 36 ore settimanali.
Il coordinatore riferisce in modo diretto alla Fondazione Opere Pie ed è il punto contatto diretto per tutte le persone che abitano i sei appartamenti, presente quotidianamente, figura responsabile della programmazione e della corretta attuazione delle diverse attività.
Il coordinatore è anche snodo di collegamento con le diverse realtà esterne che concorrono e collaborano alla buona riuscita del progetto.
- B) Operatori volontari: collaborano in modo continuativo con il coordinatore 2 volontari afferenti all'Associazione LATE. Questi saranno presenti per supportare in particolare le attività di facilitazione e di vicinanza agli anziani ospiti negli

appartamenti. I volontari non avranno un costo diretto sul progetto ma sono certamente un elemento di valore e una risorsa importante per il presidio quotidiano della struttura.

- C) Amministrativo: la Fondazione Opere Pie dedica alla gestione delle attività progettuali di rilevanza amministrativa 1 proprio operatore con un monte ore settimanale indicativo di 10 ore. Anche questa figura non avrà un onere diretto sul budget di progetto.
- D) Il medico: il presidio sanitario non sarà specifico e dedicato, ma si attiverà un'apposita forma di collaborazione con il medico/i medici di medicina generale che hanno in carico gli anziani presenti in struttura. In prospettiva, mediante intervento collaterale ma non inserito nella presente proposta progettuale, troverà sede presso la struttura oggetto di riqualificazione anche un ambulatorio per il servizio di guardia medica.
- E) Operatori socio-assistenziali: eventuali interventi di supporto di natura socio assistenziale saranno garantiti avvalendosi, in regime di convenzione, di personale afferente alla locale Fondazione Brunenghi.
- F) Esperti ad hoc: la programmazione generale delle attività o l'attivazione di specifiche iniziative potrà essere supportata dall'intervento di esperti/consulenti appositamente selezionati.

3.2.4 Sistema di accesso

Alla base del percorso di costruzione della comunità degli abitanti il progetto di senior cohousing **Abitiamoci: una casa per stare insieme**, si porrà una puntuale e mirata azione di comunicazione rispetto alle potenzialità offerte da questa nuova struttura. Per questo motivo si procederà alla definizione di un piano di comunicazione verso la collettività e ad interventi informativi mirati nei confronti di soggetti, enti e agenzie che operano nell'area dei servizi per anziani.

La Fondazione Opere Pie, con proprie risorse e proprio personale, attiverà modalità e canali per accogliere e gestire le candidature e tutti gli aspetti amministrativi e procedurali connessi.

La candidatura al progetto dovrà avvenire mediante un'istanza effettuata direttamente dalla persona richiedente interessata e/o da un familiare di riferimento.

Si prevede anche la possibilità che l'istanza venga prodotta dal Comune di residenza dell'interessato qualora sussistano particolari condizioni.

La costruzione della comunità degli abitanti prevede una valutazione delle candidature da parte di un'apposita commissione che verificherà la presenza dei requisiti minimi di coerenza rispetto al target definito e il possesso delle necessarie condizioni socioeconomiche per aderire al progetto.

La commissione sarà composta da

- 1 referente tecnico della Fondazione Opere Pie;

- 1 referente tecnico dei servizi sociali comunali;
- 1 figura tecnica specialistica in area sanitaria-geriatrica messa a disposizione dalla Fondazione Brunenghi;
- il coordinatore del Progetto.

La valutazione della candidatura avverrà sulla base di un'analisi:

- delle effettive condizioni personali di autosufficienza e di idoneità sia sul piano fisico che cognitivo;
- delle effettive condizioni economiche di possibile solvenza (diretta e/o mediante intervento di familiari e/o risorse pubbliche)
- del luogo di residenza (Comune, Ambito, Provincia, ...)

Una volta terminata la fase di valutazione, potrà avvenire la vera e propria adesione al progetto che si concretizzerà mediante:

- una rinnovata presentazione delle finalità, degli obiettivi e delle condizioni basilari del progetto Abitiamoci;
- una esplicita adesione al progetto di comunità di abitanti mediante sottoscrizione di un **“Patto” di convivenza**;

Nel Patto di convivenza saranno anche declinate le casistiche e le condizioni il cui accertamento potranno portare al venir meno dei requisiti minimi di permanenza nel progetto (sul piano sociale, sanitario, economico, ...).

3.2.5 Modalità di co-partecipazione

Come già anticipato in precedenza l'accesso all'appartamento avviene non mediante una procedura di locazione ma attraverso la sottoscrizione di un “patto di convivenza” che prevede anche l'impegno a riconoscere alla Fondazione Opere Pie una tariffa di servizio abitativo.

La disponibilità dell'appartamento si qualifica, quindi, come la fruizione di un servizio abitativo a fronte del pagamento di un corrispettivo per detto servizio secondo il seguente tariffario di riferimento:

- Appartamento ad uso singolo: 700,00 euro al mese – comprensivo di utenze acqua, energia elettrica e gas (escluso telefono);
- Appartamento ad uso coppia: 900,00 euro al mese – comprensivo di utenze acqua, energia elettrica e gas (escluso telefono);

Gli aspetti amministrativi e fiscali saranno gestiti in modo diretto dalla Fondazione Opere Pie.

Si prevede la possibilità di un intervento da parte della pubblica amministrazione per il pagamento integrale o parziale per utenti in carico ai servizi sociali.

Nella Carta dei Servizi e nel Patto di Convivenza saranno dettagliati servizi e interventi non coperti dalla tariffa sopraindicata i cui oneri extra saranno a carico del richiedente.

4 LA GOVERNANCE DI PROGETTO

4.1 La Fondazione Opere Pie ente capofila

La Fondazione Opere Pie Riunite di Castelleone, soggetto capofila, assumerà il ruolo di gestore sociale della struttura e di coordinatore della partnership che promuove il presente progetto e della rete più allargata di attori che compongono la comunità locale di Castelleone.

La Fondazione Opere Pie Riunite di Castelleone Onlus, istituita con deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. 28065 del 14/10/1992, esecutiva con atto n. 5358.155.87 del 5/11/1992, trae origine dalla fusione per incorporazione delle OO.PP. Crotti – Venturelli – Barnabò e Molossi-Zagheni, amministrata dalle IPAB di Castellone e dalle OO.PP.San Pietro Martire e Stefano Gritti ex E.C.A. e successivamente dalla fusione per incorporazione, nel gennaio 2013, con contestuale e parziale unificazione degli scopi statutari della Fondazione Bellani e Fondazione Coniugi Dr.Goffredo e Luisa Bertolotti.

La Fondazione ha fino ad oggi avuto quale campo primario di attività la gestione di alloggi: appartamenti di proprietà dell'Ente assegnati in uso a rette agevolate a nuclei familiari di persone anziane e portatrici di handicap. Per lo svolgimento di questa attività la Fondazione attualmente dispone di 51 alloggi (mono, bi e trilocali) e di 13 garage, impiegati esclusivamente per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

La Fondazione svolge anche, in collaborazione con il Gruppo Solidale Ospiti Brunenghi Onlus, un servizio di collegamento frazioni: trasporto anziani dalle frazioni di San Latino, Corte Madama, Le Valli e dal Comune di Gombito il mercoledì (giorno di mercato). Il servizio è gratuito ed è svolto con l'impegno di volontari.

Con questa proposta progettuale **Abitiamoci: una casa per stare insieme**, la Fondazione Opere Pie intende realizzare un'importante evoluzione del proprio ruolo sul territorio: da soggetto impegnato quasi esclusivamente nella gestione/locazione di alloggi a canone calmierato per nuclei familiari in difficoltà, a promotore di una progettualità di senior cohousing che sposta il proprio baricentro di attività dalla sola locazione alla strutturazione di **servizi abitativi** a forte connotazione relazionale e di elevata integrazione con la comunità locale.

4. 2 Il Comune di Castelleone

L'iniziativa progettuale è sostenuta da una forte partnership con il Comune di Castelleone che con apposito atto convenzionale assegna la disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento alla Fondazione Opere Pie con una concessione della durata di 50 anni.

L'Amministrazione comunale, oltre ad agire in relazione alla disponibilità dell'immobile, ha da subito sostenuto l'idea progettuale e sarà partner attivo per lo sviluppo di connessioni tra la nascente esperienza di co-housing con le molte iniziative di natura sociale, ricreativa e culturale che caratterizzano la vita della comunità cittadina.

4.3 La Libera Associazione Terza Età

Altro soggetto con cui la Fondazione Opere Pie ha instaurato una collaborazione mirata alla presente progettualità è l'Associazione L.A.T.E Libera Associazione terza Età di Castelleone.

Associazione costituita nel 1986, pone al centro della propria attività la creazione di legami di amicizia, di collaborazione e cooperazione, la disponibilità ad aiutarsi reciprocamente e ad aiutare gli altri, a dare il proprio tempo per fare cose belle insieme per rendere bella e ricca di senso ogni età della vita (seconda, terza o quarta che sia) a prescindere dall'anagrafe.

Nell'arco di tempo 2012- 2020 la LATE ha visto triplicare il numero dei soci e delle socie (erano 94 alla fine del 2011, sono diventati 226 alla fine del 2015, sono 288 al 31/12/2019), con grande prevalenza numerica di socie.

Tutto ciò è elemento di valore e importante viatico per il buon esito del progetto.

4.4 Una rete di comunità diffusa

Altri sono gli enti e gli attori locali che entrano a far parte di una rete diffusa di comunità a supporto del progetto.

Il Comune di Castelleone è stato negli scorsi anni una delle sedi più attive nell'ambito dell'esperienza dei laboratori di comunità promossi dal Progetto Fare Legami, sostenuto da Fondazione Cariplo con il Bando Welfare in Azione.

In tale prospettiva, il Progetto Abitiamoci fa propri il valore e l'esperienza maturata nel contesto distrettuale e nel comune di Castelleone che ha visto crescere enti, associazioni e realtà informali nelle dinamiche del lavoro di comunità.

5 PIANO ECONOMICO

5.3 Piano Economico per Azione 1 e Azione 2

AZIONE 1

1 Spazi esterni	13.568,45 €
2 Alloggi (unità Abitative)	219.223,33 €
3 Copertura corpi principali	53.558,73 €
4 Copertura ali laterali e sottotetti	24.486,36 €
5 Strutture	131.869,79 €
6 Impianti e assistenze murarie	199.940,58 €
7 Sicurezza	15.617,05 €

TOTALE AZ.1 **658.264,29 €**

AZIONE 2

1 Personale - 1 Coordinatore (1500 ore anno)	33.000,00 €
2 Materiali di consumo per attività animazione e socializzazione	2.000,00 €
3 Prestazioni professionali per attività di animazione e socializzazione	3.000,00 €
4 Utenze e forniture	14.000,00 €
5 Altre spese di gestione	10.000,00 €
6 Arredi e attrezzature	40.000,00 €

TOTALE AZ.2 **102.000,00 €**

5.2 Coperture Piano economico e sostenibilità futura

Azione	Tipologia intervento	Totale Piano Economico	Totale copertura economica	B01 Risorse finanziarie proprie	B03 Proventi da attività del progetto	B04 Fondazione Cariplo
Riqualificazione dell'immobile	Investimenti	658.264,29 €	658.264,29 €	398.264,29 €	- €	260.000,00 €
Avvio gestionale del co-housing	Investimenti	40.000,00 €	40.000,00 €	- €	- €	40.000,00 €
Avvio gestionale del co-housing	Gestione	62.000,00 €	62.000,00 €	6.800,00 €	55.200,00 €	- €
TOTALE		760.264,29 €	760.264,29 €	405.064,29 €	55.200,00 €	300.000,00 €

B01 – Risorse finanziarie proprie

Le risorse finanziarie apportate al progetto dalla Fondazione Opere Pie sono in parte già disponibili (cassa e/o conto corrente) e in parte lo diventeranno grazie a flussi finanziari futuri mediante vendita immobili. Si prevede inoltre di attivare Piani di raccolta fondi a sostegno delle attività di animazione e socializzazione.

B03 – Proventi da attività del progetto

I ricavi derivanti dalla gestione del progetto provengono dalle quote versate dagli ospiti degli appartamenti, ipotizzando la piena saturazione dei posti disponibili secondo il seguente schema:

- N. 4 appartamenti occupati ad uso singolo:
 - o €. 700,00/mese per 12 mensilità = €. 33.600
- N. 2 appartamenti occupati ad uso coppia:
 - o €. 900,00/mese per 12 mensilità= €. 21.600

Questi ricavi consentiranno anche di garantire la sostenibilità del progetto anche per gli anni futuri, al termine del periodo progettuale, conclusa l'Azione 1 di riqualificazione dell'immobile e l'Azione 2 di avvio gestionale del co-housi

6 MONITORAGGIO E VALUTAZIONE

La valutazione di un progetto si inserisce nelle diverse fasi del ciclo di vita di un progetto, determinandone il corso.

Per questo motivo si procederà alla raccolta di dati e informazioni necessarie ad agire un successivo processo valutativo fondato su elementi di conoscenza.

Si agirà quindi un'azione di **monitoraggio** durante l'intera evoluzione progettuale per la raccolta e l'analisi di dati in relazione ad attività effettivamente realizzate, prodotti tangibili delle diverse azioni progettuali. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti elementi di attenzione:

- Tempi di attuazione dell'azione 1 di riqualificazione
- N appartamenti realizzati
- N. appartamenti occupati
- N. di persone coinvolte nella comunità di abitanti
- N. di Patti di convivenza sottoscritti
- N. attività realizzate
- N. persone coinvolte
- N. eventi in connessione con la comunità
- ...

Il monitoraggio è lo strumento di supporto alle decisioni dello staff nel corso dello svolgimento del progetto. Esso ha lo scopo di tenere traccia dei progressi ottenuti dall'azione intrapresa in termini di costi, risorse impiegate, attività realizzate ed effetti prodotti. I risultati costituiscono la base informativa per la successiva e complementare attività di valutazione.

La Fondazione Opere Pie, con l'ausilio del Coordinatore di progetto, avrà cura di garantire:

- A. una costante revisione del progetto: attraverso il monitoraggio si acquisiranno informazioni per riflettere su quanto si sta realizzando e per studiare modifiche e adattamenti delle attività di progetto;
- B. la ri-pianificazione: la fase di attuazione di un progetto implica sempre degli scostamenti rispetto a quanto inizialmente previsto. Diventa così essenziale ripianificare in corso d'opera il progetto adattandolo ad eventuali cambiamenti nella realtà in cui si sta operando;
- C. un sistema di reportistica (reporting): per fornire ai diversi attori-chiave report aggiornati sui progressi del progetto.

Nella fase di attuazione del progetto, **la valutazione** ha lo scopo di verificare se un progetto sta ottenendo gli obiettivi che si erano stabiliti e di sostenere i processi decisionali relativi alle azioni da intraprendere nel successivo periodo di svolgimento del progetto.

Si tratta quindi di un'attività puntuale che sarà realizzata a metà o verso la fine della realizzazione del progetto.

La valutazione nel caso della progettualità in essere assume valore di apprendimento in quanto consente di apprendere dalla realizzazione del progetto, traendo elementi utili a superare le eventuali difficoltà che eventualmente si incontreranno e migliorare

