

REGIONE TOSCANA

POR FESR 2014-2020 Asse 6 Urbano

Progetti di Innovazione urbana (PIU) Delibera di Giunta 492 del 07/04/2015

Avviso Manifestazione di interesse per la presentazione dei PIU

Decreto Dirigenziale 3197 del 10 luglio 2015

Alla Regione Toscana
Direzione Generale Governo del Territorio
Via di Novoli 26
50127 – FIRENZE

Oggetto: Condominio Solidale S02 – proposta di progetto riconducibile alla programmazione unitaria 2014-2020 e rendicontabile nell'ambito della **Linea di intervento 9.3.5** del POR CReO FESR 2014-2020.

AZIONE 9.3.5 - SERVIZI SOCIO SANITARI

Il/la sottoscritto/a Brenda Barnini nato/a a Empoli il 06/08/1981 C.F. 01329160483 Telefono 0571757801 fax 0571757910 e-mail sindaco@comune.empoli.fi.it in qualità di legale rappresentante dell'Ente COMUNE DI EMPOLI avente sede legale nel comune di Empoli Via Via G. del Papa, 41 CAP 50053 Provincia FI C.F. 01329160483 P.IVA 01329160483 con la presente inoltra la propria proposta di progetto riconducibile alla programmazione unitaria 2014-2020 e rendicontabile nell'ambito della **Linea di intervento 9.3.5 – Servizi socio sanitari** del POR CReO FESR 2014-2020, ai sensi dell'art 2 dell'Avviso di cui al DD n 3197 del 10/07/2015, per l'operazione denominata **Condominio Solidale S02** ed appartenente alla seguente tipologia:

residenze sociosanitarie e centri diurni per anziani e persone con limitazioni nell'autonomia;

co-housing o gruppi appartamento sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (cohousing, condomini solidali);

strutture per il "dopo di noi"

Denominazione PIU di riferimento: **Progetto Innovazione Urbana Empoli**

Riferimenti (eventuali) dell'operazione:

CUP CIPE: **C71B15000450001**

Responsabile Unico del Procedimento di cui all'art. 10 D. L.vo n. 163/2006:

Nome e Cognome: **Marco Carletti**

Telefono: **0571757504**

Fax: **0571757910**

Email: **m.carletti@comune.empoli.fi.it**

Cellulare: **3288604160**

SEZIONE B) – REQUISITI DI AMMISSIBILITÀ

B.1 – TIPOLOGIA DI SOGGETTO RICHIEDENTE- DESCRIZIONE INTERVENTO

Il Comune è eligibile ai sensi della DGR 57/2015

Descrivere sinteticamente gli obiettivi ed i contenuti essenziali del progetto (max 2.000)

Il Complesso di Piazza XXIV Luglio si inserisce tra il tessuto consolidato di via dei Neri e una successione di spazi aperti su cui si

affacciano le antiche mura della città. L'intervento ha l'obiettivo di potenziare la dotazione funzionale del Centro Storico innestandosi insieme ad altri servizi esistenti e di progetto su una piattaforma comune costituita dal sistema continuo di spazi aperti pubblici (S09). Il progetto prevede la rigenerazione di un complesso architettonico dismesso (tre piani fuori terra, con una superficie di 1700 mq SUL e un'altezza di 12 mt), collocato nel centro storico della città in aderenza all'edificio che ospita la Scuola Primaria 'da Vinci' e l'asilo nido 'Trovamici'. Nello specifico, si prevede a piano terra la realizzazione della Casa della Salute (S01) e negli altri due livelli il Condominio Solidale. Queste funzioni sono in sinergia tra loro: le utenze fragili del condominio accederanno ai servizi presenti nella struttura al piano terra. L'obiettivo principale del Condominio Solidale è quello di incrementare la dotazione di alloggi per soddisfare categorie deboli consolidate, in particolare gli anziani, e quelle a rischio di nuove forme di fragilità e povertà anche temporanea: giovani coppie, donne vittime di violenza, madri con figli e padri separati, famiglie. Nello specifico le finalità dell'azione sono: - favorire il mantenimento dell'autosufficienza degli anziani del Centro area con la più alta presenza di individui ≤ 65 (27% :anagrafe 2014) e limitarne le condizioni di solitudine (il 29% del totale vive solo: anagrafe 2014). - potenziare i residenti di giovane età per contrastare il progressivo invecchiamento della popolazione nell'area; - sperimentare nuove forme welfare generativo basato sul co-housing; - potenziare l'integrazione culturale: la presenza di stranieri è qui tra le più alte del Comune (21,4 % dei residenti è di origine straniera (media del 13,9 % - All. 4).

B.2 – LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento dovrà ricadere nel confine amministrativo del comune eligibile.

"L'unico titolo di disponibilità ammissibile per questa operazione è la proprietà del bene (immobile/area) fin dal momento di presentazione della presente domanda o un titolo certo che ne assicuri la proprietà prima della concessione del finanziamento".

Localizzazione dell'operazione (riferimenti catastali delle aree interessate dalla specifica operazione, da indicare separatamente per ciascun terreno oggetto di intervento)

Dati catastali N.C.E.U.								
Comune	Sez.	Foglio	Particella	Subalterno	Superficie	Intestatario	Titolo di disponibilità	Scadenza titolo disponibilità
Empoli		16	68		1030	COMUNE DI EMPOLI	1	

Legenda [...] Titolo di disponibilità

1 - Proprietà	2 - Locazione
3 - Comodato d'uso	4 - Diritto reale di godimento
5 - Contratto preliminare di acquisto	6 - Altro

DOCUMENTI RELATIVI AL PUNTO B.2 IN UPLOAD

estratto di mappa catastale con evidenza degli immobili interessati dall'intervento: S02.pdf

eventuale titolo attestante la disponibilità delle aree oggetto di intervento: File non trovato

B.3 – GRUPPI DI DESTINATARI

cittadini anziani e persone non autosufficienti

imprese sociali ed organizzazioni del terzo settore

descrizione:

B.4– LIVELLO DI PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO E CRONOPROGRAMMA

CRONOPROGRAMMA DI ATTUAZIONE				
Descrizione fase	Data effettiva	Data presunta	Estremi atto di approvazione	
			atto n.	del
Studio di Fattibilità	23/12/2015		190	23/12/2015
Progettazione preliminare		31/03/2016		
Progettazione definitiva		30/09/2016		
Progettazione esecutiva		31/03/2017		
Avvio gara Appalto		31/03/2017		
Stipula contratto dell'appalto		30/09/2017		

Inizio lavori		30/09/2017		
Fine lavori		30/09/2019		
Collaudo tecnico-amministrativo /Certificato di regolare esecuzione		31/03/2020		
Entrata in funzione		31/03/2020		

UPLOAD DEI DOCUMENTI

certificato di DESTINAZIONE URBANISTICA: CDU EX SERT.pdf

Documento di attestazione di quanto dichiarato nel punto B1 relativo alla tipologia del richiedente : Dichiarazione B1.pdf

Eventuale atto con cui si assume l'impegno finanziario a bilancio per la realizzazione dell'intervento: Determinazioni Incari saggi.pdf

B.5 – COERENZA PROGRAMMATICA

Identificare sinteticamente il contenuto della proposta progettuale, evidenziandone la funzionalità e coerenza con : -la programmazione regionale di riferimento per gli interventi che saranno sostenuti dal POR in ambito socio-sanitario: -Il Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale; -Il Piano integrato di salute (per la sola componente sociale) e Piano di Inclusione Zonale, ovvero gli strumenti di programmazione trasversale del territorio, della Società della Salute-L.R. N. 32 del 26 luglio 2002 “Testo unico della normativa della Regione Toscana in materia di educazione, istruzione, orientamento, formazione professionale e lavoro” come modificata con L.R. 59/2014 e relativo Regolamento di esecuzione N. 47/R dell'8 agosto 2003 come modificato con DPRG 41/R del 30 luglio 2013 e s.m.i

L'operazione che prevede l'inserimento di un Condominio Solidale nei due piani superiori dell'edificio di piazza XXIV Luglio sarà sviluppata in sintonia con l'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa, partner di Abitare Solidale (con cui il Comune ha già stipulato un protocollo d'intesa, rep3983 del 17/06/2015). (All3) L'obiettivo è quello di sviluppare un intervento di contrasto al disagio abitativo fondato sulle politiche a sostegno del diritto alla casa e su azioni di coesione e protezione sociale, così da incentivare, soprattutto per quei soggetti tradizionalmente considerati deboli pratiche di cittadinanza attiva e di un welfare generativo, scaturito dall'impegno della comunità, estesi all'intero quartiere. Il progetto prevede l'inserimento di un Condominio Solidale nei 2 piani superiori dell'edificio di piazza XXIV Luglio; sarà sviluppato in sintonia con l'Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa, partner di Abitare Solidale (con cui il Comune ha già stipulato un protocollo d'intesa, rep3983 del 17/06/2015) ed ha l'obiettivo di sviluppare innovativi interventi di contrasto al disagio abitativo e socio economico che integrino azioni a sostegno del diritto alla casa e progetti di coesione e protezione sociale, così da incentivare, soprattutto tra e per i soggetti tradizionalmente considerati deboli pratiche di cittadinanza attiva, di reciproca presa in carico e di generazione di servizi autogestiti, potenzialmente trasferibili all'intero quartiere. Tale proposta risulta coerente con il POR FESR 2014-2020, che con l'Asse Urbano promuove il riuso dei vuoti urbani con finalità di inclusione sociale e come occasione per intervenire sulla qualità edilizia e urbana e dunque ambientale. La coerenza con il PSSIR è data dalla coerenza con obiettivi specifici: “aumentare il coinvolgimento di tutte le energie presenti nel contesto territoriale al fine di ricomporre relazioni fondamentali e passare dal concetto di individuo isolato a quello di comunità partecipe” e “sviluppare l'edilizia sociale e diversificare l'offerta di accesso all'alloggio sociale” che trovano risposte nelle esperienze di cohousing strutturate intorno a progetti di relazioni solidali tra gli inquilini”. Modelli abitativi non convenzionali: “Diversificare l'offerta di accesso all'alloggio sociale sia per dare risposte a soggetti sociali emergenti (nuclei uni personali, famiglie monoreddito e/o con lavoro precario, giovani, immigrati, anziani, giovani coppie, convivenze, ecc), sia sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (cohousing, condomini solidali)”; intervenire sulla fragilità dell'anziano per evitare la non autosufficienza; “incentivare interventi che vadano nel senso della permanenza negli ambienti familiari, di modelli innovativi di domiciliarità e convivenza che consentano di sostenere la perdita progressiva o traumatica di ambiti di autonomia ed anche l'incidenza delle disabilità correlate all'età”. Il PSSIR prevede che ogni intervento edificatorio debba essere accompagnato da una particolare attenzione ai processi di riqualificazione di sistemi urbani: la proposta di intervento va a collocarsi proprio in tale ambito. La proposta progettuale, incentrata nella realizzazione di risposte sociali di sostegno agli anziani, risulta coerente con il Piano integrato di salute previsto per Empoli in quanto persegue anch'esso gli obiettivi individuati quali: - “migliorare la qualità dell'assistenza agli anziani fragili attraverso un sistema di protezione sociale e estensione alla loro sorveglianza attiva”; - “aumentare la coscienza sanitaria delle comunità immigrate e garantire pari opportunità ai cittadini stranieri nell'accesso ai servizi sanitari, sociali, alla casa, al lavoro e alla formazione, unificare gli interventi nel settore da parte delle istituzioni”.

SEZIONE C - STUDIO DI FATTIBILITA'

C.1 – CONTENUTI PROGETTUALI

Rappresentazione dello stato di fatto che evidenzia, ove correlate, le componenti architettoniche, geologiche, socio economiche, amministrative (max 2000 caratteri)

L'area d'intervento presenta criticità di carattere urbanistico, sociale e ambientale legate alla presenza di fenomeni di degrado fisico dello spazio pubblico e crescente disagio legato a una forte percezione di insicurezza (All.1/All.4). Le problematiche sono da contestualizzare rispetto a fenomeni emergenti considerando che circa un quarto della popolazione ha un'età superiore a 65 anni di cui il 27% risiede nelle parti centrali della città (Anagrafe 2014) dove è molto alta anche la presenza di stranieri (il 21,4 % rispetto alla media comunale del 3,9%). L'Istat conferma un incremento dell'incidenza di anziani soli dal 15,3% al 21% (1991-2011). Il dato deve essere valutato anche in relazione all'incremento dell'incidenza delle famiglie in potenziale disagio di assistenza passato dal 3.6% (2001) al 4.1% (2011) rispetto al 3.7% della Toscana. Per quanto riguarda i residenti stranieri, l'Istat conferma un'incidenza in crescita dal 5% al 108% (1991-2011). Il complesso architettonico è in stato di abbandono con evidenti lesioni alle parti strutturali e cedimenti che non ne consentono l'agibilità. A tal fine è in corso la redazione di un programma di recupero strutturale dell'edificio (All.2). La proprietà dell'edificio è comunale e fino al maggio del 2013 ospitava funzioni di carattere sanitario. Il fabbricato assunse l'attuale configurazione nel secondo dopoguerra. È costituito da un unico corpo con due piccole corti interne e con la facciata principale, rivolta verso piazza XXIV Luglio, con gli stilemi ispirati all'edilizia degli anni venti. Il fabbricato è dotato di due ingressi a piano terra con un sistema distributivo interno sviluppato su due corpi scala separati e un vano ascensore. La struttura è a setti murari portanti, con passi che variano da 3,50 m a 4,50 m; i solai sono in laterocemento, la copertura a capanna è rivestita con un manto di tegole in laterizio. Gli infissi esterni in legno risultano in cattivo stato di conservazione.

Dimensioni, caratteristiche funzionali e tecniche dell'operazione da realizzare (max 2000 caratteri)

L'edificio è assunto nel progetto complessivo dell'area come nuova centralità in grado di rivitalizzare il Centro storico con il recupero del complesso S. Giuseppe (S03-S10) e al potenziamento della Biblioteca Comunale (S10). Il recupero architettonico e funzionale del primo (SUL 500mq) e secondo (SUL 570mq) ha come destinazione il Condominio Solidale con appartamenti e spazi comuni per anziani, giovani coppie e nuove forme di povertà relative. L'accessibilità avviene dal blocco centrale, oltre che dal secondo vano scala a servizio esclusivo dei piani superiori. Si prevede quindi l'eliminazione della porzione di rampa a piano terra per incompatibilità con la funzione di Casa della Salute (S01). La struttura consta di tre blocchi integrati: ingresso da piazza XXIV Luglio con corpo scale, vano ascensore, locali tecnici e gestione integrata dei rifiuti, servizio di portineria solidale (All.3); aree per attività collettive di aggregazione intergenerazionale e spazi funzionali comuni per il contenimento dei consumi e di supporto tra le diverse utenze (Cucina, Spazio multifunzionale, Lavanderia, Sala Lettura, Magazzino - SUP tot. 100mq). Principalmente al piano primo; appartamenti destinati ad anziani e altre categorie (All.4) (n°10 appartamenti da 30 mq, alcuni divisibili in 2 monolocali), per un totale di utenti che può andare dalle 25 alle 30 persone. Per la destinazione degli ambienti interni - in specie per gli spazi comuni - si prevede la progettazione partecipata con la tecnica della Charrette e Planning for Real. L'attività è da estendersi anche alla costruzione condivisa della carta solidale del condominio da realizzare dopo la selezione degli utenti (All.3).

Eventuali misure idonee a garantire un corretto inserimento paesaggistico e a salvaguardare l'ambiente (max 2000 caratteri)

L'intervento riqualifica il paesaggio urbano dell'area recuperando integralmente le caratteristiche architettoniche storiche del fabbricato dismesso e il suo intorno di riferimento, costituito dalla piazza XXIV Luglio e dal giardino di Largo della Resistenza (S09). Il recupero del Complesso di piazza XXIV Luglio qualifica il tessuto urbano esistente rispettandone la morfologia urbana d'impianto ed il linguaggio architettonico consolidato. Gli interventi di recupero del manufatto sono finalizzati al recupero della sua immagine urbana con il mantenimento dei prospetti ed il ripristino degli elementi ornamentali esistenti. In fase di realizzazione dell'opera sarà posta particolare attenzione alle finiture esterne dell'edificio, che dovranno garantire una coerenza sostanziale con il contesto urbano di riferimento attraverso l'utilizzo di materiali locali compatibili con l'immagine storica della città. La ridefinizione delle aree di pertinenza dell'edificio si pone in sinergia con l'azione dedicata agli spazi aperti (S09) al fine di realizzare un sistema permeabile che integra funzioni pubbliche, inquadrando all'interno di un ambiente urbano totalmente accessibile. La qualificazione degli spazi esterni si lega anche ad una complessiva rivitalizzazione sociale dei luoghi pubblici e di pertinenza dei Complessi oggetto d'intervento del PIU limitando così fenomeni di degrado e di progressivo abbandono.

Descrizione delle tecniche costruttive che si intendono adottare con riferimento ai principi della bioedilizia (max 2000 caratteri)

La progettazione è stata concepita secondo i principi dell'edilizia sostenibile al fine di raggiungere l'equilibrio tra strategie di contenimento dei consumi energetici, eco-efficienza e costi negli interventi strutturali (vedi approfondimento All.2), architettonici e impiantistici previsti. Il recupero funzionale degli spazi destinati a Condominio Solidale si integra con gli interventi di efficientamento previsti per la Casa della Salute (S01) con la finalità di ottenere un sistema urbano in grado di ottimizzare al meglio il proprio metabolismo energetico. In questa fase, lo studio di fattibilità definisce sulla base del Protocollo ITACA (edifici ad uso residenziale UNI/PdR:2015) i criteri prestazionali da raggiungere e gli obiettivi realistici da perseguire nella progettazione esecutiva degli interventi (livello minimo da ottenere: scala prestazionale "buona") approfondendo nel dettaglio le soluzioni più idonee. Gli obiettivi fissati per gli interventi sono: - sviluppare un sistema di raccolta e deposito dell'acqua piovana dalle falde dell'edificio (criteri ITACA B.5.1.e B.5.2); - realizzare un sistema di riscaldamento, raffrescamento e produzione di acqua calda "efficiente" (vedi dettagli S12); - migliorare l'isolamento termico dell'edificio lavorando su infissi esterni, primo solaio, copertura e pareti perimetrali (vedi dettagli S11); - introdurre sistemi atti a garantire una corretta ventilazione naturale dell'aria (criterio ITACA D.2.5); - proteggere dai rumori interni ed esterni all'edificio e minimizzare il livello dei campi elettrici e magnetici a frequenza industriale (criteri ITACA D.5.6 e D.6.1); - utilizzare materiali e componenti provenienti da fonti rinnovabili e di produzione locale (criteri ITACA B.4.7 e B.4.9).

CRONOPROGRAMMA COMPLESSIVO (CON CADENZA TRIMESTRALE)

Operazione	Ante	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim
		2016	2016	2016	2016	2017	2017	2017	2017	2018	2018	2018	2018
Condominio Solidale S02	SF	PP	PD	PD	PE	PE	AP	AP	EL	EL	EL	EL	EL
	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	oltre
	2019	2019	2019	2019	2020	2020	2020	2020	2021	2021	2021	2021	
	EL	EL	EL	CO	CO	ES							

Legenda

Studio di fattibilità (SF)	Progettazione preliminare (PP)
Progettazione definitiva (PD)	Progettazione esecutiva (PE)
Procedure per aggiudicazione appalto (AP)	Esecuzione lavori (EL)
In esercizio (ES)	Collaudo/CRE (CO)

C.2 – DATI ECONOMICO-FINANZIARI**C.2.1 – PIANO DI INVESTIMENTO - DETTAGLIO DEI COSTI DI INVESTIMENTO**

COSTI DI INVESTIMENTO	Imponibile [A]	IVA (quota NON detraibile) [B]	Importo TOTALE [C = A + B]	Importo Ammissibile [D]
Ristrutturazione edilizia e recuperi funzionali	610000	134200	744200	744200
Acquisto terreni fino al 10% dell'investimento ammesso	0	0	0	0
Acquisizione fabbricati	0	0	0	0
Costruzione di nuovi fabbricati	0	0	0	0
Consolidamenti statici	805000	177100	982100	982100
Ampliamenti di edifici	0	0	0	0
Opere di urbanizzazione	0	0	0	0
Messa a norma impianti e servizi	170000	37400	207400	207400
Installazione impianti	0	0	0	0
Attrezzature necessarie per il funzionamento	50000	11000	61000	61000
Progettazione, direzione lavori, collaudi (max. 10% dei lavori a base d'asta ammissibili)	130000	28600	158600	158600
TOTALE (T1)	1.765.000,00	388.300,00	2.153.300,00	2.153.300,00
Altri costi previsti nel quadro economico (NON FINANZIABILI)				
IVA recuperabile relativa a costi ammissibili			0	
Spese per commissioni giudicatrici (IVA inclusa)			0	
Spese ed opere in economia (IVA inclusa)			10000	
Imprevisti			107665	
Arrotondamenti (IVA inclusa)			35	
Altro.....(IVA inclusa)			19000	
TOTALE ALTRI COSTI PREVISTI NEL QUADRO ECONOMICO (T2)			136.700,00	
TOTALE QUADRO ECONOMICO (T3 = T1 + T2)			2.290.000,00	
Di cui costi di investimento già sostenuti			13023	

C.2.2 – PIANO FINANZIARIO - MODALITÀ DI COPERTURA FINANZIARIA DELLE SPESE DI INVESTIMENTO

Costi di investimento	Investimento Ammissibile [A]	Investimento non ammissibile a contributi POR [B]	TOTALE INVESTIMENTO [C]
Tipologia T1	2153300	0	2.153.300,00

Totale altri costi (T2)		136700	136.700,00
TOTALE QUADRO ECONOMICO	2.153.300,00	136.700,00	2.290.000,00

Risorse proprie soggetto proponente	Cassa Depositi e Prestiti	Finanziamenti bancari	RisorseSoggetti Privati	Contributi pubblici diversi dal PIU/altre fonti pubbliche	Contributi pubblici RICHIESTI attraverso il PIU	TOTALE FONTI
570000	0	0	0	0	1720000	2.290.000,00

Contributo richiesto in caso di ammissione del PIU al POR CReO FESR 2014-2020: 1720000

UPLOAD DEI DOCUMENTI

Elaborati grafici di sintesi (max due elaborati in formato max A1) che consentano l'individuazione di massima delle caratteristiche spaziali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dell'operazione da realizzare.: S02.pdf

ANALISI DI FATTIBILITA' economico finanziaria e sostenibilità gestionale dell'intervento (file pdf generato da web application IRPET-SdF): CONDOMINIO SOLIDALE S02.pdf

Scheda integrativa SOSTENIBILITÀ GESTIONALE DELL'INTERVENTO (file pdf generato da web application IRPET-SdF): S02.pdf

Altro documento utile: Altri dati.zip

SEZIONE D) – INDICATORI DI OUTPUT

LINEA DI INTERVENTO 9.3.5			
Indicatore	Unità di misura	Valore target RT 2023 (T)	Valore previsto per il singolo progetto
IC 39 Edifici pubblici o commerciali costruiti o ristrutturati in aree urbane	Mq	9.220	1170
Capacità delle infrastrutture per l'assistenza di anziani e persone con limitazioni dell'autonomia	Persone	100	15
IC 37 Popolazione che vive in aree con strategie di sviluppo urbano integrato	Persone	250000	48000