

**REGIONE SICILIANA**  
**ASSESSORATO DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITA'**  
**Dipartimento Infrastrutture, mobilità e trasporti Servizio 7 - Politiche urbane e abitative**  
**COMUNE DI BAGHERIA**

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER SELEZIONARE PROPOSTE**  
**FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI**  
**"INTERVENTI INTEGRATI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE"**  
**CUP B51B19001250004 - CIG 9063462D70**

**1 DOCUMENTAZIONE TECNICA**

**PROGETTO DI FATTIBILITA' TECNICA ED ECONOMICA**  
(art. 23 del D. Lgs 50/2016)

TAVOLA

**B**

**PROPOSTA DI MODALITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

SCALA

IL RUP

Geom. Onofrio Lisuzzo

DATA

Settembre 2022



PROPONENTE:

ATI: **EDILPRO (Capogruppo)**  
via Rosario Livatino, 13 - cap. 93015, Caltanissetta  
P.IVA 01838290854

**TRINACRIA DI BELMONTE SOC. COOP.**  
via R. Morandi, 17 - cap. 90031 Belmonte Mezzagno (PA)  
P.IVA 03640040824

IL LEGALE

RAPPRESENTANTE

**EDILPRO S.R.L.**  
Via Rosario Livatino, 13 Z.I.  
93100 - Caltanissetta (CL)  
P.IVA: 01838290854

PROGETTISTA:



**ENERGGROUP**  
Engineering

**Energgroup Engineering S.r.l.**  
Via Baldo degli Ubaldi 43, Roma  
P.IVA 16372901005

I CONSULENTI:



**BITOS PROGETTI S.R.L.**  
ARCH. GIUSEPPE MARIA IPPOLITO

**ARCH. MARTINA BELMONTE**  
N. 6254

IL CONSULENTE PER MESH S.R.L.  
L'HOUSING SOCIALE:

**MESH S.R.L.**

L'Amministratore

## Premessa

A partire dall'ultimo ventennio, a seguito di varie crisi economiche e con l'avvento di una pandemia mondiale, in maniera progressiva abbiamo potuto assistere e stiamo tutt'oggi assistendo ad un esponenziale aumento dei prezzi che in qualche modo si ripercuote anche al settore delle locazioni e delle vendite, all'interno del mercato immobiliare. L'attuale crisi ha incrementato ulteriormente disagio ed una precarietà della condizione economica di molti nuclei familiari. Pertanto, i cambiamenti che stanno caratterizzando la nostra società e il nostro territorio, hanno imposto di analizzare l'evoluzione di certi fenomeni sociali. Le politiche dell'abitare e le politiche sociali, per essere il più possibile adeguate e funzionali alle richieste e ai bisogni provenienti dalla società, richiedono sempre più attenzione soprattutto rispetto ai mutamenti che interessano il quadro economico e sociale del Paese e del territorio. Importante, quindi, l'attenzione riguardo lo studio dei mutamenti che stanno interessando il mercato immobiliare, con un riferimento specifico all'analisi dei bisogni e al fabbisogno abitativo, agli strumenti per contrastare quest'ultimo e alle fragilità delle attuali politiche abitative pubbliche.

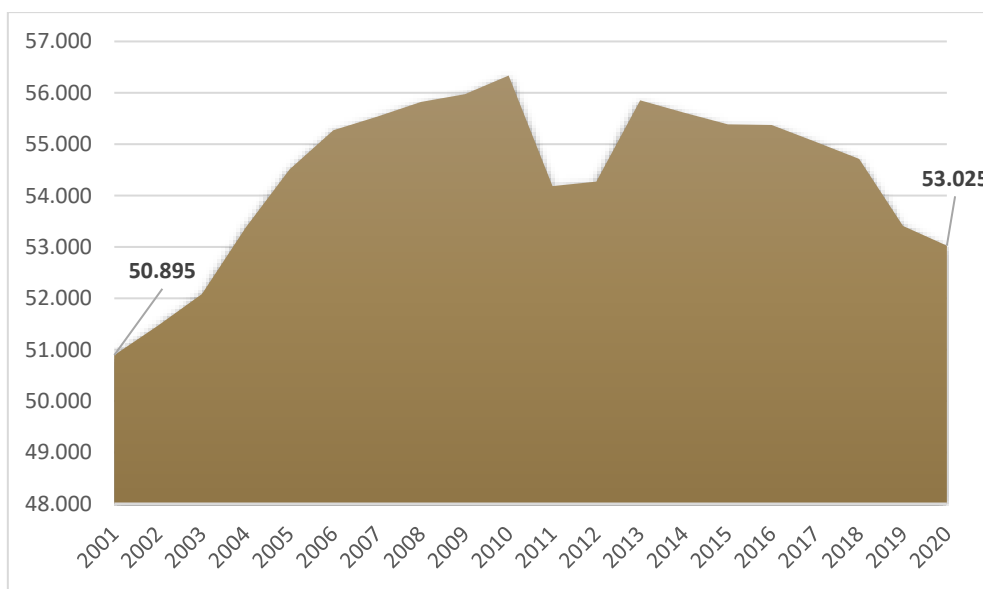
Da diversi anni la questione abitativa ha assunto una importante centralità. Il mercato immobiliare, infatti, risponde con sempre maggiore difficoltà ai fabbisogni, non solo alle necessità delle fasce sociali più deboli, ma investe una sempre più ampia "fascia grigia": persone sole, nuclei familiari monogenitori, giovani coppie, lavoratori precari, immigrati, studenti, anziani soli etc.

L'emergenza abitativa è sempre più determinata, oltre alla domanda di alloggi di chi non ha una casa in cui vivere, anche da chi ha una casa e paga, con sempre maggiore difficoltà, un canone di affitto (o una rata di mutuo). Al progressivo aumento dei costi per l'acquisto e l'affitto delle case si è associato un generale impoverimento delle famiglie, con la conseguenza che è cresciuto il numero di quanti incontrano difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione. È così cresciuta la domanda di quelle famiglie che hanno un reddito troppo alto per l'edilizia residenziale pubblica ma troppo basso per accedere al mercato libero degli affitti e della proprietà. Data la stretta connessione tra questione abitativa, coesione sociale e crescita, le politiche di edilizia sociale possono definirsi motore della trasformazione urbana al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile alle città e di stimolare una maggiore coesione economico-sociale dei suoi abitanti. L'attuale fase recessiva dell'economia, come sopra esplicitato, ha ulteriormente acuito la questione abitativa, amplificando la necessità di un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato, e di istituzioni private dall'altro.

## 1. Il contesto demografico

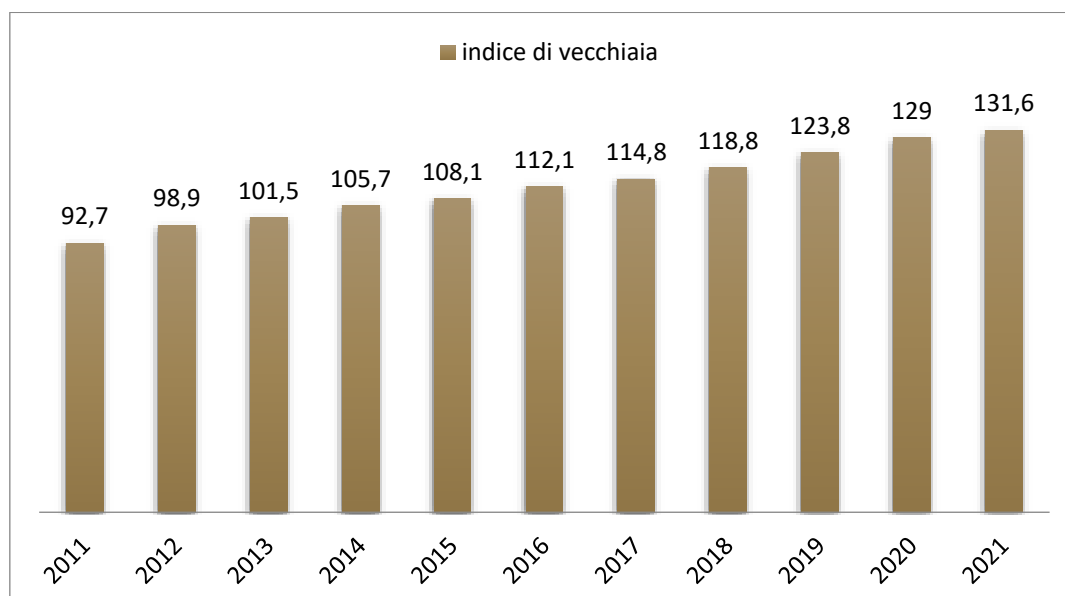
Le tendenze demografiche nel Comune di Bagheria mostrano un assestamento della popolazione residente, anche se, negli ultimi due anni a partire dall'anno 2018. In particolare per l'anno 2020 si rilevano i seguenti dati sintetici:

**Andamento della popolazione**



I residenti sono 53.025 con un'età media pari 43 anni. Un dato interessante da notare in aumento è quello relativo all'indice di vecchiaia il quale arriva a circa 131,6 % per l'anno 2021. Sul grafico sottostante possiamo notarne l'incremento:

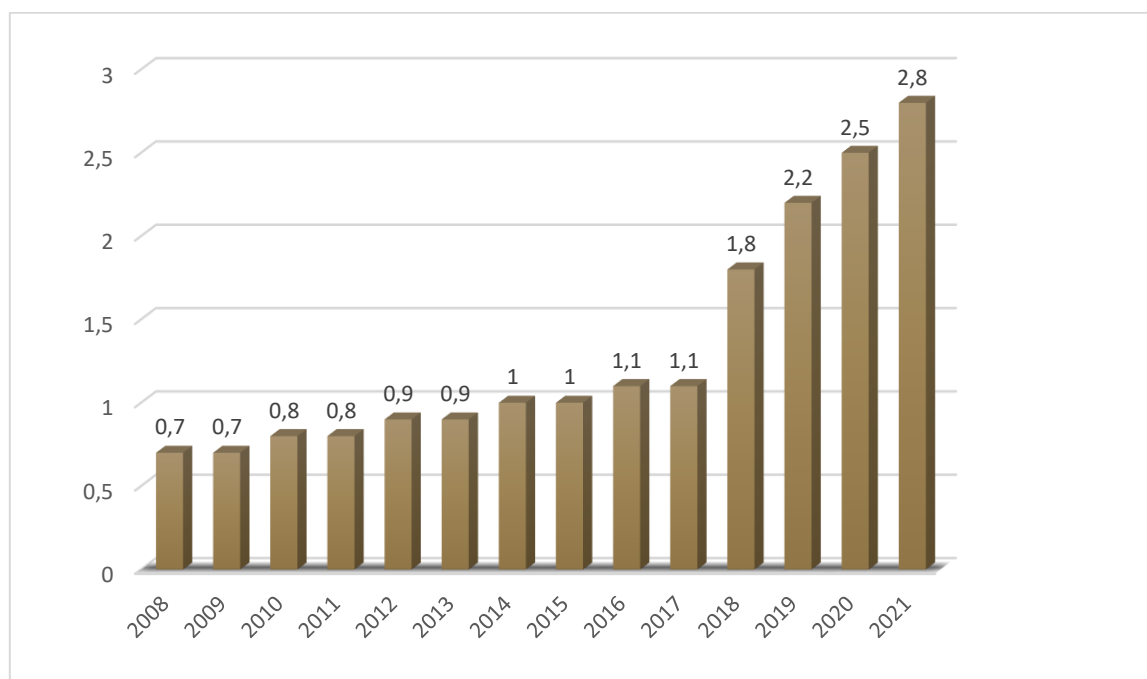
**Indice di vecchiaia**



Tale dato è molto importante per delineare quella che sarà una importante fetta di utenti all'interno del progetto.

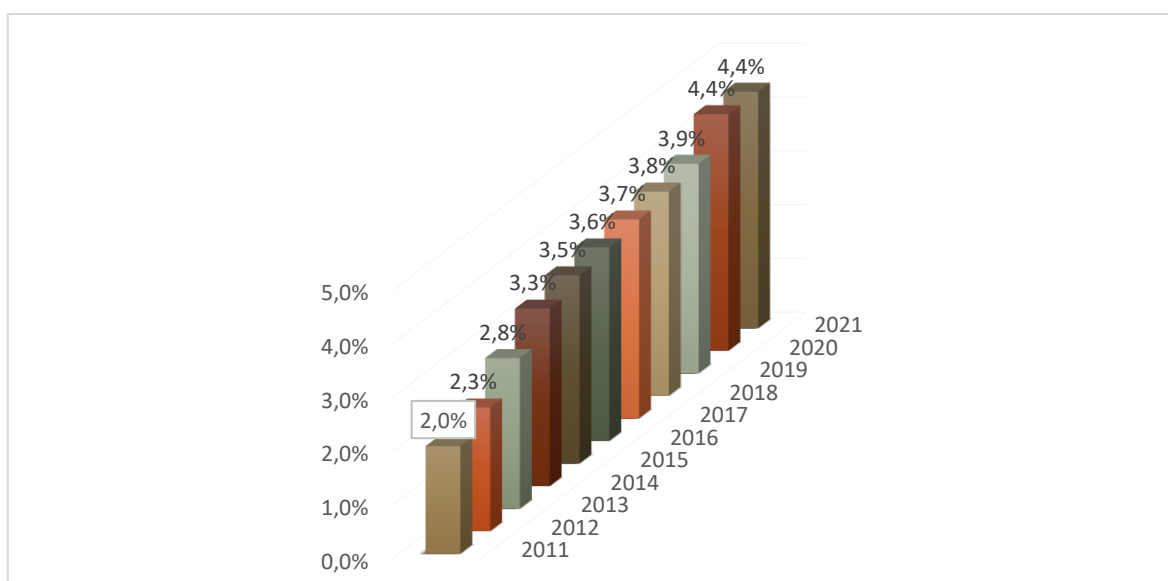
Altro dato da attenzionare per la destinazione degli alloggi e quindi dell'offerta abitativa, riguarda l'aumento dei *divorziati*, per cui nasca l'esigenza, come per la classe di anziani sopracitati, di avere degli alloggi di piccolo taglio, destinati a soddisfare queste particolari fasce di popolazione.

#### Andamento del numero dei divorziati



Una altra fascia di popolazione che aumenta è quella appartenente agli stranieri residenti pari al 4,4% della popolazione residente a Bagheria.

### Andamento popolazione straniera



In questo contesto demografico si situa la proposta progettuale, finalizzata a soddisfare le fasce della popolazione che hanno necessità di alloggi.

A seguito del tasso di anzianità ed indice di vecchiaia in aumento, sicuramente tale fascia di popolazione sarà una delle categorie da inserire all'interno del progetto di alloggi sociali. Al diminuire dell'ampiezza delle famiglie aumenta, invece, il numero dei single/divorziati.

Altra parte di popolazione da inserire saranno gli stranieri, i quali soprattutto negli ultimi anni, vanno aumentando esponenzialmente.

Pertanto serve una offerta di alloggi consona e coerente a soddisfare e a ridurre il disagio sociale ed abitativo sopra descritto. Saranno necessari sicuramente più alloggi di piccola metratura, i quali possono dare giovamento ad una determinata fascia di popolazione che vive una condizione economica sempre più fragile.

## 2. Mix sociale, mix di residenze, funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità

*“E’ definito «alloggio sociale» l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie”*: questo è ciò che espone il Decreto Ministeriale del 22 aprile 2008 in cui viene delineato il concetto di alloggio sociale per cui si sta provvedendo a delineare un programma integrato di interventi.

L’housing sociale rappresenta la risposta abitativa alla cosiddetta fascia grigia, cui appartengono le categorie sociali che hanno un reddito troppo alto per accedere alle politiche abitative pubbliche – ormai in pericolo di estinzione – ma reddito troppo basso per accedere al libero mercato. Esso non si configura solamente come la risposta ad una problematica meramente economica, ma deve inoltre avere una forte connotazione sociale per creare meccanismi virtuosi di condivisione che scongiurino fenomeni di esclusione sociale, con il fine di favorire la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all’interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

È necessario, come descritto in premessa, considerare i grandi cambi socio-demografici di questi ultimi anni che hanno già delineato nuove domande abitative, per offrire un panorama abitativo in grado di soddisfare anche le esigenze dei single, delle persone divorziate, degli anziani, degli stranieri che vivono soli e che esprimono la volontà di continuare a vivere una vita in piena autonomia.

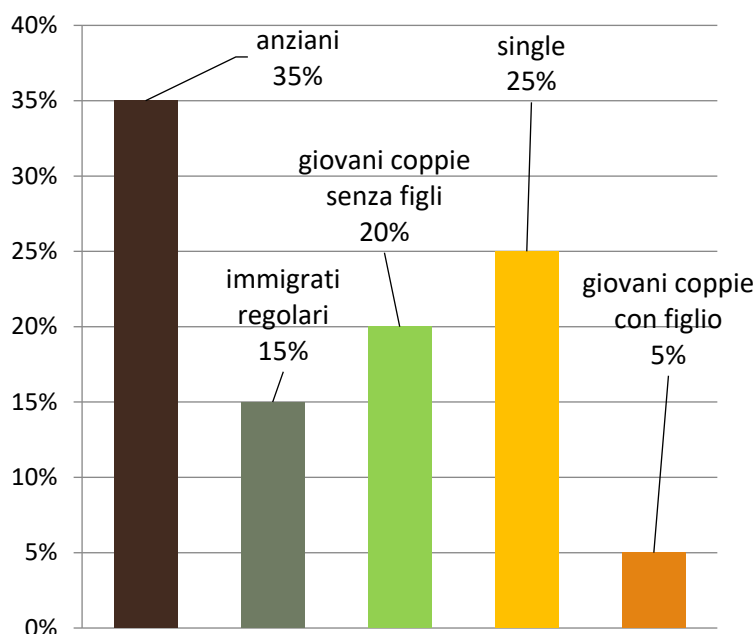
Partire da queste considerazioni può essere l’input per innovare gli spazi dell’abitare e inserire all’interno della residenza spazi comunitari che stimolino l’incontro, la condivisione e la solidarietà, per arricchire di funzioni e di attività i luoghi dell’abitare contemporaneo.

L’housing sociale si presenta, quindi, come una modalità d’intervento nella quale gli aspetti immobiliari vengono studiati in funzione dei contenuti sociali, offrendo una molteplicità di risposte per le diverse tipologie di bisogni, dove il contenuto sociale è prevalentemente rappresentato

dall'accesso a una casa dignitosa per coloro che non riescono a sostenere i prezzi di mercato, ma anche da una specifica attenzione alla qualità dell'abitare. La finalità dell'housing sociale è di migliorare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile, non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.



## 2.1 Mix sociale



A seguito dell'analisi del fabbisogno abitativo, il quale ha delineato una panoramica sociale ben definita per la città di Bagheria, si intende soddisfare una diversificata domanda abitativa che può essere costituita da nuclei familiari di vario tipo: da anziani autosufficienti (35%), dalla persona singola con esigenze particolari come i single o divorziati con o senza figlio a carico (25%), da giovani coppie (20%) senza figli a carico, da giovani coppie con un figlio a carico (5%), da stranieri (15%) in difficoltà o che si trovano a vivere da soli. Tali profili saranno i destinatari degli alloggi all'interno del progetto, in particolar modo, una buona parte di alloggi presenti all'interno degli interventi saranno destinati ad anziani i quali secondo le statistiche vanno aumentando, alle giovani coppie e stranieri, i quali si trovano sempre più in una condizione di disagio economico, sociale e abitativo.





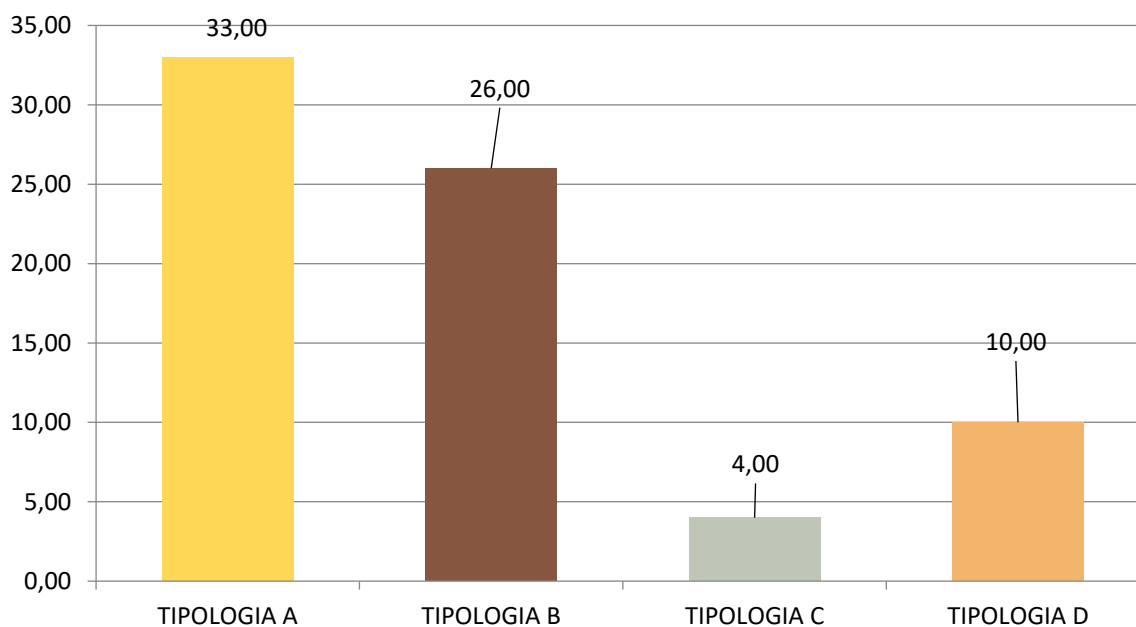
## 2.2 Mix di residenze

All'interno del progetto "La porta della città", a supporto dell'analisi sociale sviluppata preliminarmente, saranno presenti varie tipologie di residenze, avremo quindi un vero e proprio mix tipologico all'interno del programma integrato di edilizia residenziale sociale, finalizzato ad offrire una vasta gamma di alloggi di diversa grandezza per soddisfare le esigenze sociali poste in essere.

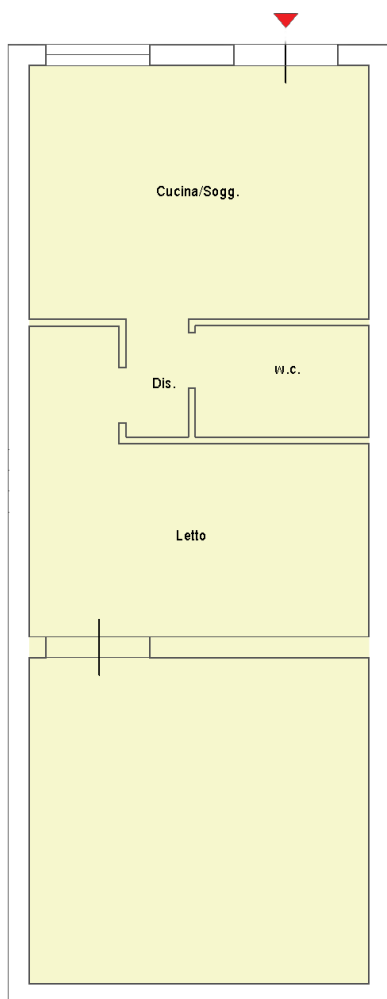
Gli alloggi in totale saranno 67 suddivisi all'interno di due immobili, 39 presso L'Opera Pia, mentre gli altri 28 presso l'Ex IPAB, entrambi interventi di recupero edilizio/ristrutturazione edilizia.

Le tipologie insediate all'interno del programma abitativo saranno 3:

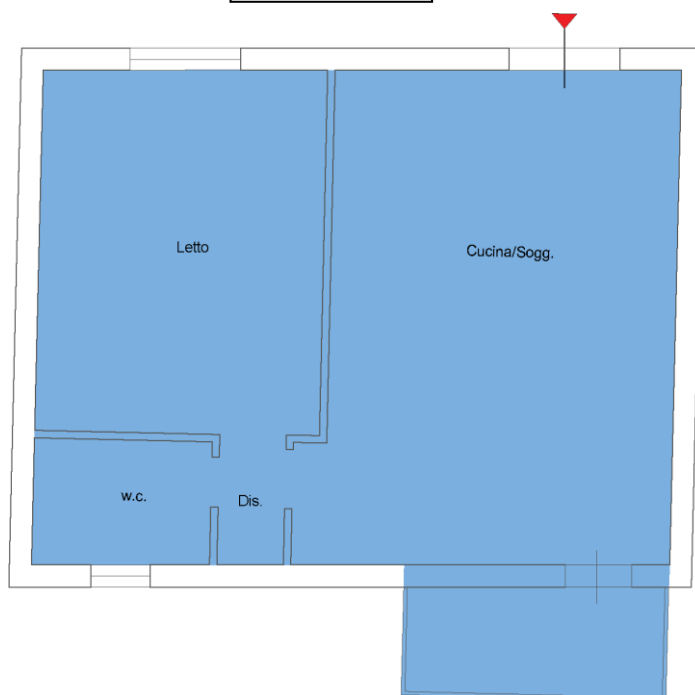
- **Tipologia 1:** fino a 46,00 mq;
- **Tipologia 2:** da 46,00 a 60,00 mq;
- **Tipologia 3:** da 60,00 a 70,00 mq;
- **Tipologia 4:** da 70,00 a 95,00 mq.



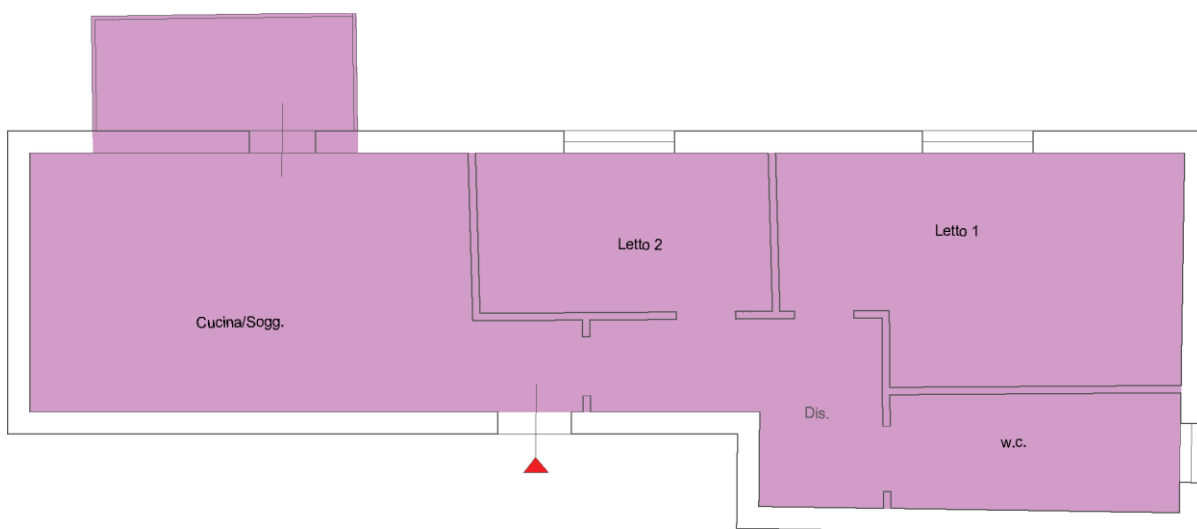
TIPOLOGIA A



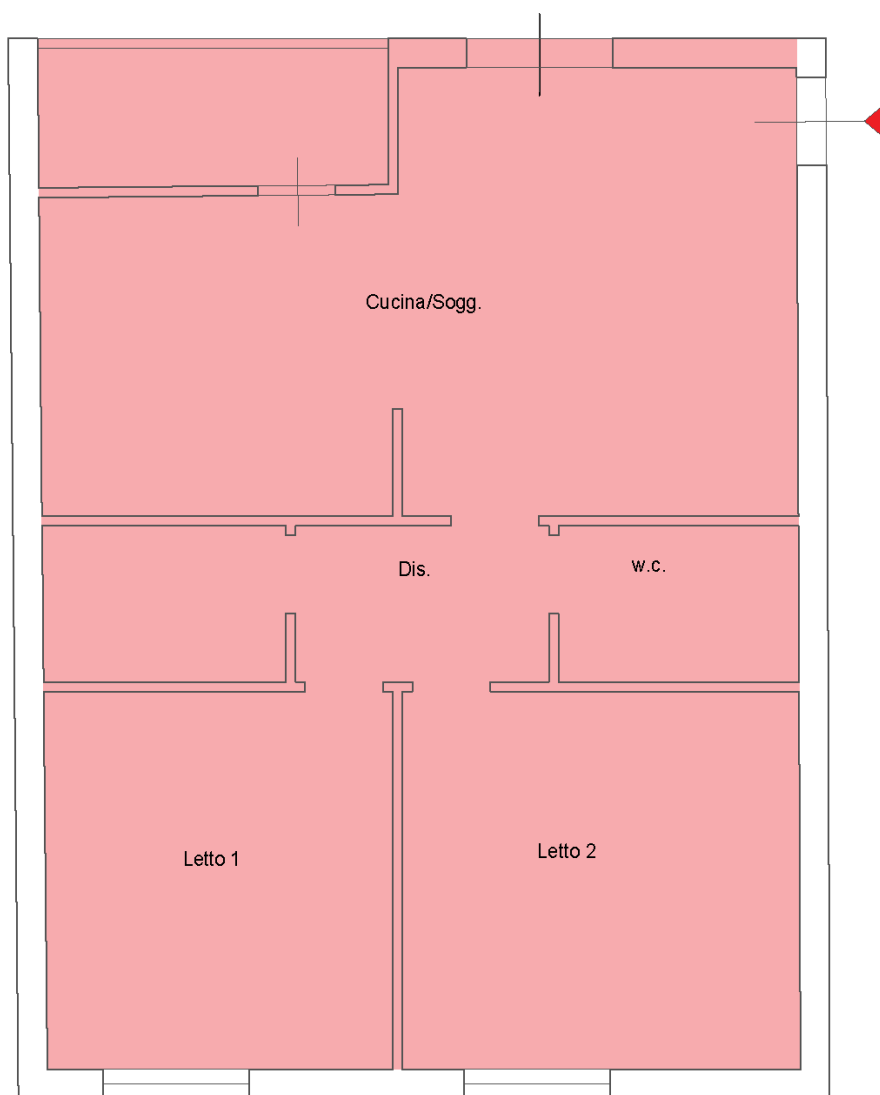
TIPOLOGIA B



TIPOLOGIA C



TIPOLOGIA D



### 2.3 Mix sociale per mix tipologico

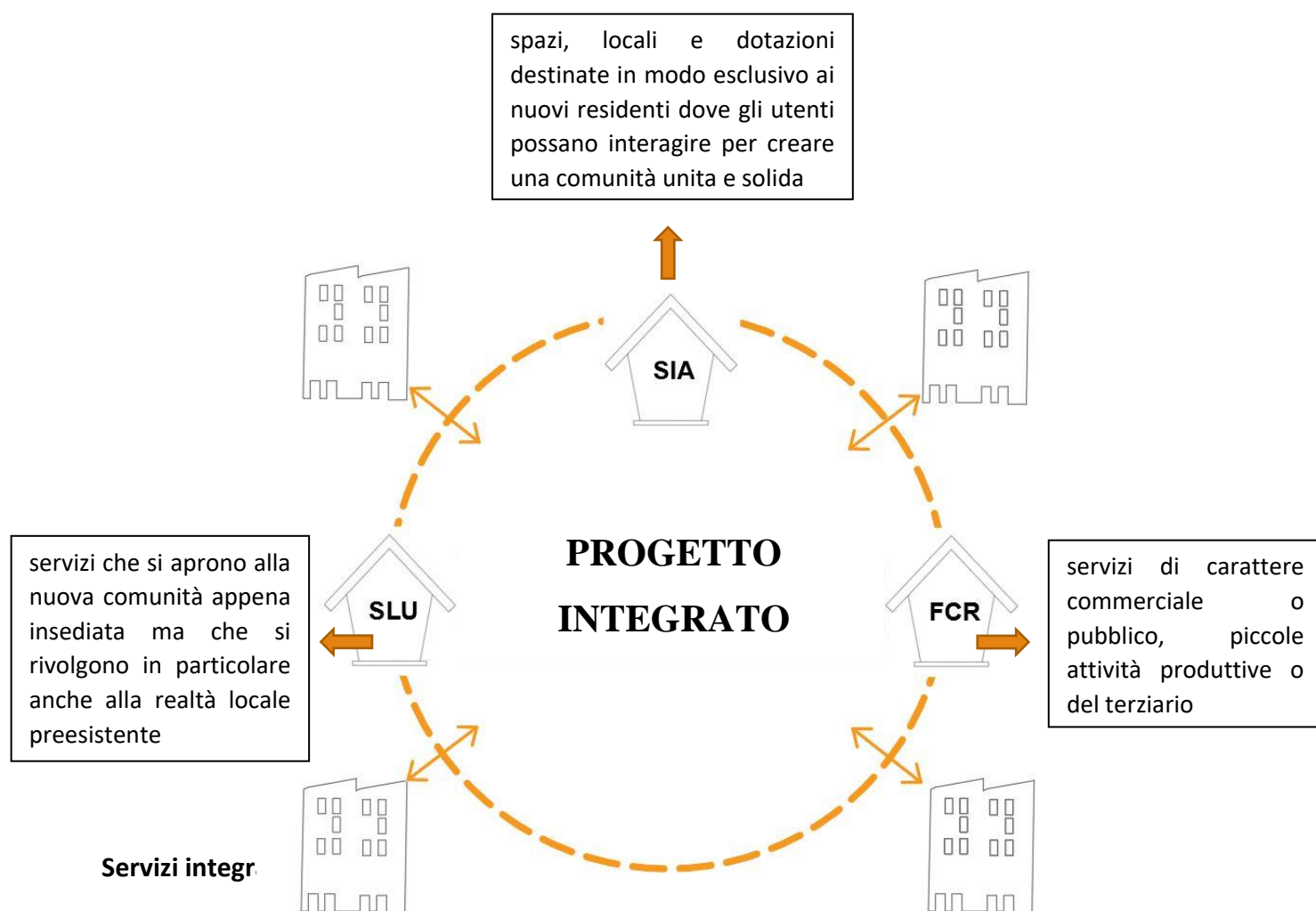
In coerenza con la richiesta e le esigenze di mercato, a seguito dello studio della condizione abitativa, l'intervento a Bagheria propone un mix tipologico di alloggi con differenti soluzioni abitative di diversa metratura (bilocali, trilocali e quadrilocali) finalizzati a creare un mix sociale per poter soddisfare diverse esigenze abitative. Tale proposta intende soddisfare una ampia e diversificata utenza che può essere costituita da nuclei familiari di vario tipo: dalla persona singola con esigenze abitative di natura temporanea e/o a basso costo, come single o divorziato; da giovani coppie, anziani, immigrati regolari. La maggior parte degli alloggi saranno destinati ad anziani, giovani coppie e immigrati regolari che, a seguito dell'analisi del fabbisogno abitativo e dell'analisi demografica, si ritengono i soggetti più indicati a soddisfare la proposta avanzata.

intervento	Tipologia alloggio	Numeri alloggi	Utenti
<b>Recupero complesso Ex IPAB</b>	A	14	single o divorziato; anziani; immigrati regolari; giovani coppie
	B	6	giovani coppie
	C	4	giovani coppie con figlio; immigrati regolari
	D	8	Coppie con figli a carico
<b>Recupero complesso Opera Pia</b>	A	19	single o divorziato; anziani; immigrati regolari; giovani coppie
	B	20	giovani coppie con figlio
	D	2	giovani coppie con figlio; immigrati regolari

## 2.4 Mix di Funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità

Oltre al mix sociale e tipologico visto nei paragrafi precedenti all'interno di un intervento di housing sociale deve essere garantito anche quello che viene definito mix funzionale, in cui una varietà di servizi viene messa a disposizione dei futuri destinatari degli alloggi all'interno degli interventi proposti. Oltre ad essere usufruiti dagli utenti degli alloggi essi saranno a disposizione dell'intero quartiere. Si prevede lo sviluppo di un sistema di spazi aperti e coperti da destinare ad attività pubbliche o riservate esclusivamente agli inquilini. Il fine è quello di creare una sinergia tra i futuri inquilini e il resto del quartiere consolidato, generando maggiore senso di appartenenza, coesione sociale e integrazione.

I servizi che saranno presenti all'interno del progetto potranno suddividersi in *servizi locali e urbani (SLU)*, *servizi integrativi all'abitare (SIA)*, *funzioni compatibili con la residenza (FCR)*.

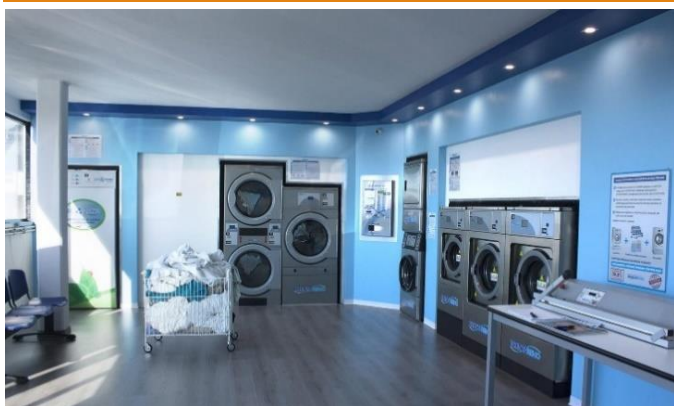


### CUCINA COMUNE



- *Spazio destinato agli inquilini degli alloggi finalizzato a sviluppare ed intensificare relazioni sociali, una area da poter utilizzare per organizzare piccole feste, molto utile per chi vive all'interno di un piccolo alloggio ma necessita di uno spazio più ampio.*

### LAVANDERIA COMUNE e SOLARIUM



- *Tale spazio è destinato agli inquilini degli alloggi. All'interno del locale saranno presenti lavatrici comuni; al vano è accompagnato una terrazza di utile per asciugare i panni e con la doppia funzione di solarium.*

### ORTI URBANI



- *Spazi in condivisione per i futuri inquilini dell'intervento volto a incrementare sempre più la coesione sociale. Uno spazio per poter sviluppare la propria passione per la natura, la coltura di piccole erbe aromatiche, piante e fiori.*

## PALESTRA



- Spazio destinato ad attività sportive esclusivamente per gli inquilini degli alloggi finalizzato a dare un supporto ai servizi già esistenti all'interno del quartiere. Ulteriormente a tale spazio potranno essere sfruttati gli spazi verdi esterni per svolgere ulteriori attività all'aperto.

## BIBLIOTECA



- All'interno dei complessi edilizi sarà previsto uno spazio per insediare una piccola biblioteca comune, ulteriore modalità di scambio sociale tra qui inquilini, aumentando il senso di appartenenza all'interno della nuova comunità nata.

## Servizi locali e urbani (SLU)

### AREE VERDI ATTREZZATE



- Spazi verdi attrezzati utili a intensificare i servizi all'interno del quartiere. Un ottimo modo per poter socializzare, stare in compagnia, usufruire di aree verdi e stare a contatto con la natura. All'interno del parco verde saranno inseriti anche dei giochi per bambini.



## Funzioni compatibili con la residenza (FCR)

### ATTIVITA' COMMERCIALI



- *Spazio destinato ad ospitare attività commerciali per incrementare i servizi da offrire all'intero quartiere.*

### POLIAMBULATORIO



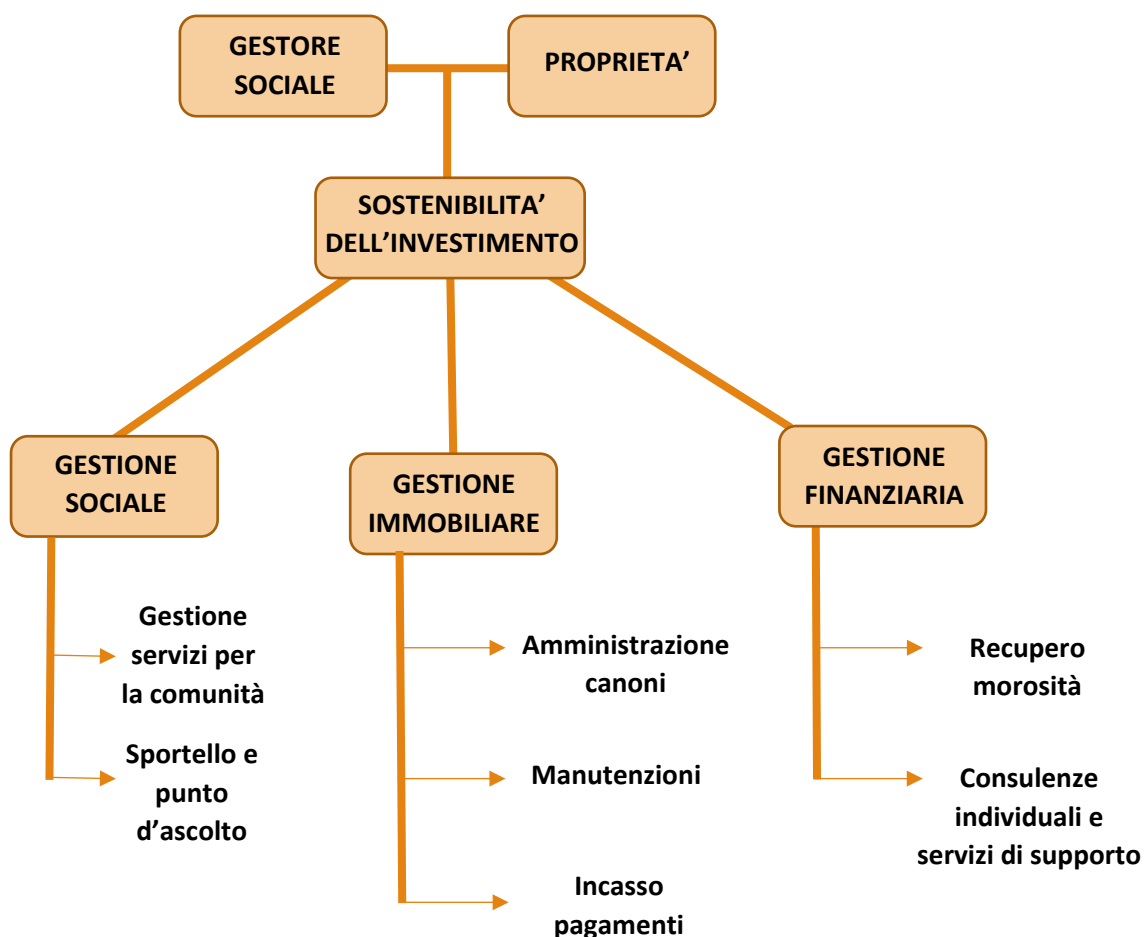
- *Uno spazio destinato ad ospitare attività come un piccolo ambulatorio per gli anziani degli alloggi ma anche fruibile all'intero quartiere, un servizio che va ad incrementare quelli già esistenti nell'intero vicinato.*



### 3. Modalità di gestione degli alloggi e servizi.

Il soggetto proponente offre, nella sua compagine, una società altamente qualificata per la gestione sociale del complesso da realizzare. All'interno del suo staff sono infatti presenti "gestori sociali" qualificati e certificati dall'ANCE Sicilia e dalla Fondazione Housing Sociale.

E' pertanto d'obbligo prevedere una accurata gestione in termini sociali e finanziari dell'intervento di edilizia sociale da realizzare. Tipico in questi casi, uno schema (di seguito riportato) di sviluppo della gestione che evidenzia le tematiche più importanti che emergeranno nel corso della realizzazione e gestione dell'intervento.



In termini economici, sin da subito (e si prevede anche nel piano finanziario che accompagna la proposta), sarà prevista la modalità di affitto/patto di futura vendita degli alloggi, in modo da offrire agli utenti la possibilità di entrare nel mondo della proprietà senza che la cosa aggravi dal punto di vista economico la situazione economica familiare.

In aggiunta al canone per l'affitto, previsto per una durata di anni 10 dal rilascio del certificato di abitabilità, calcolato applicando una riduzione rispetto al canone di mercato, sarà aggiunta una quota in conto vendita – chiaramente per coloro che sceglieranno questa formula – in modo che allo scadere del periodo di locazione possano accedere alla proprietà versando la differenza tra quanto a quel momento versato e il prezzo di cessione. Anche questo ultimo calcolato applicando una riduzione sul prezzo di mercato, secondo le modalità previste dalla Convenzione che sarà stipulata tra il Proponente e l'Amministrazione Comunale.

Alla fine del periodo di locazione degli immobili, tutti gli stessi immobili dovranno essere ceduti, in modo da consentire il rientro dell'investimento da parte del proponente, mentre i locali utilizzati per servizi saranno ceduti gratuitamente o al condominio che si andrà a costituire oppure al comune, se lo stesso considererà strategica tale proprietà.

La modalità di determinazione del canone sarà quella già utilizzata in altre realizzazioni analoghe e secondo le previsioni della normativa vigente: in caso che a livello territoriale non sia stato raggiunto l'accordo tra l'amministrazione pubblica e le associazioni inquilini, il canone non potrà superare il 5% del costo convenzionale di costruzione degli alloggi.





Con i dati in possesso in data odierna - si può assumere quale base di calcolo €. 5/mq. di superficie lorda/mese.

I beneficiari degli alloggi che saranno realizzati, dovranno essere individuati nel rispetto di quanto previsto rispettivamente nel Decreto Assessorato Infrastrutture e Mobilità 05 dicembre 2011, pubblicato nella GURS n. 54/2011, recante *“Individuazione dei requisiti specifici relativi alle categorie sociali individuate dall'art. 11, comma 2, del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ai fini dell'accesso agli alloggi realizzati nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia abitativa”* e nel Decreto e nel Decreto Assessorato Infrastrutture e Mobilità 16 dicembre 2015, pubblicato nella GURS n. 3/2016, recante *“Rivalutazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, alle leggi regionali 20 dicembre 1975, n. 79 e 5 dicembre 1977, n. 95 ed ai programmi ad esse assimilabili”*.

Il gestore ha sviluppato un software dedicato alle procedure di selezione dell'utenza e di gestione che è già stato testato in altri interventi di housing sociale.

Al termine del periodo di locazione, si dovrà procedere alla cessione degli alloggi il cui prezzo di cessione sarà determinato sulla base del costo di costruzione a carico del proponente, incrementato dei costi fiscali e tributari, tenendo evidentemente nella massima considerazione la situazione sociale degli utenti, i prezzi di mercato e le modalità di approvvigionamento delle risorse necessarie da parte degli acquirenti.

In ogni caso la società di gestione inizierà la propria attività dal momento della realizzazione degli alloggi, secondo uno schema di lavoro ormai consolidato, che per una migliore intelligenza si riporta di seguito:

FASE DI REALIZZAZIONE				FASE DI GESTIONE
Sviluppo immobiliare	Business plan preliminare	Strutturazione finanziaria	Cantiere	Property facility management
	Concept plan intervento	Convenzione	Alta sorveglianza	
	Analisi domanda	Progetto di gestione		
	Analisi mercato	Autorizzazione edilizia		
	Destinazione canoni			
				
	IDEAZIONE	PROGETTAZIONE	COSTRUZIONE	GESTIONE
Sviluppo di Comunità			STARTUP DI COMUNITÀ	
	Progetto sociale	Convenzione sociale	Sito web	Community management
	Selezione Gestore		Avviso	Gestione morosità
			Raccolta candidature	Monitoraggio progetto sociale
			Sportello	
			Selezione inquilini	
			Assegnazione	

Tutti i temi sopra accennati saranno esplicitati con dovizia di particolari e con più precisi riferimenti, nel corso della elaborazione dell'ulteriore livello progettuale.

In fase di conclusione della progettazione e prima dell'elaborazione del piano finanziario definitivo, saranno valutate e tenute nella giusta considerazione eventuali riserve, priorità o condizionalità che il Comune dovesse proporre.