

PROGRAMMA PER LA MESSA A DISPOSIZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE PERMANENTE E TEMPORANEA A CANONI SOSTENIBILI

RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO AL QUARTIERE CARMINE "UN HUB DI QUARTIERE"

Condizione degli immobili

Il progetto riguarda il recupero di due immobili adiacenti, di proprietà del Comune di Brescia, che si trovano in via Nino Bixio ai civici 8 e 10 e di 13 alloggi diffusi nel quartiere Carmine, all'interno di edifici di edilizia residenziale pubblica, in una cornice di offerta abitativa differenziata.

Poiché gli edifici si trovano nell'ambito della città storica, regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione del Territorio, saranno conservati e sottoposti a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.

I due edifici di via Nino Bixio sono alti 5 e 3 piani e presentano altezze tra i piani differenti. L'edificio di via Nino Bixio 10 è composto da sei alloggi di dimensioni molto piccole (mono o bilocali), attualmente è completamente disabitato e versa in condizione di degrado tali da richiedere non solo lavori di sistemazione interna degli appartamenti e dei serramenti ma interventi più rilevanti come il rifacimento e il consolidamento del tetto e dei solai tra i piani. Lo stabile di via Nino Bixio 8 è composto da otto bilocali delle dimensioni di circa 60-70 metri quadrati. Tre di questi, al terzo e quarto piano, risultano sfitti mentre i rimanenti sono abitati o in procinto di essere occupati da utenti dell'edilizia residenziale pubblica.

In entrambi gli edifici si accede tramite uno stretto corridoio che porta alle scale (in via Nino Bixio 8 è presente anche un ascensore da rimettere in funzione). Lo stabile di via Bixio 8 dispone di un giardino mentre quello di via Bixio 10 di una corte in parte occupata da un portico con una fontana. Al piano terra di via Nino Bixio 10 si trovano anche otto cantine e un locale commerciale.

Il progetto riguarda anche 13 alloggi, localizzati nelle vicinanze, di diverse tipologie che vanno dal monolocale al quadrilocale.

Gli appartamenti sono stati progressivamente liberati perché presentavano problematiche di tipo igienico sanitario: bagni esterni, alloggi sotto-soglia, presenza di muffa e umidità e di barriere architettoniche.

Il progetto

In linea con le politiche di welfare dell'Amministrazione comunale, il progetto intende "creare comunità" tra gli abitanti e generare maggiore scambio tra il quartiere e tutto il centro storico.

Gli alloggi di via Nino Bixio, per le loro piccole dimensioni, sono adatti ad ospitare giovani single o in coppia e giovani famiglie con al massimo un figlio. In particolare i tre alloggi liberi in via Nino Bixio 8 (i rimanenti 5 resteranno al momento affittati come servizi abitativi pubblici SAP) hanno una dimensione tra i 60 e 70 mq tale da permettere di prevedere una stanza in più all'interno del soggiorno trasformandoli da bilocali grandi in piccoli trilocali, adatti a ospitare piccole famiglie. Nei 13 alloggi distribuiti negli immobili limitrofi l'offerta risulta già maggiormente articolata tra bilocali e trilocali, offrendo dunque la possibilità di ospitare nuclei da 1 a 4 componenti. In tutto saranno pertanto realizzati, a seguito di ristrutturazione, 22 nuovi alloggi da destinare a servizi abitativi sociali SAS: 3 alloggi in via Nino Bixio 8, 6 alloggi in via Nino Bixio, 10 e 13 alloggi sparsi negli edifici residenziali pubblici vicini.

La gestione sociale

Sulla base dell'esperienza dei numerosi interventi di Housing sociale realizzati in Italia e in particolare in Lombardia, il progetto prevede di integrare le attività di amministrazione degli immobili con la gestione delle relazioni tra le persone che vi abitano. La figura del gestore sociale sarà quindi parte essenziale del progetto.

Il ruolo del gestore sociale verrà assunto in via sperimentale dall'Agenzia per la Casa di Brescia "Mé-Kà – Agenzia per la casa", un progetto che nasce dalla co-progettazione fra Comune di Brescia ed Enti del Terzo Settore. L'Agenzia per la Casa faciliterà l'incontro fra la domanda e l'offerta di affitto, coordinerà le risorse destinate al monitoraggio delle situazioni di fragilità (sociale ed economica) e cercherà soluzioni per specifiche situazioni di disagio abitativo in coordinamento con i servizi sociali del Comune. Il coinvolgimento dell'Agenzia per la Casa permetterà di introdurre elementi di attenzione nella gestione del rapporto con gli inquilini (lamentele, soluzioni di problemi manutentivi, approccio alle morosità eventuali...) e di garantire un coordinamento tra le diverse aree di gestione.

In qualità di gestore sociale, l'Agenzia organizzerà incontri ed eventi per favorire la conoscenza fra gli inquilini, realizzerà un percorso strutturato di accompagnamento per aiutare gli inquilini e gli abitanti del quartiere nell'uso e gestione degli spazi condivisi, accompagnerà gli inquilini all'ingresso in casa, effettuerà attività di informazione e di comunicazione e coinvolgerà le realtà del terzo settore.

Un piccolo alloggio al piano terra di via Bixio 10 sarà assegnato a titolo gratuito a un giovane che svolgerà l'attività di portiere sociale per gli inquilini e per coloro che usufruiranno del giardino e degli spazi comuni. Questa figura dedicherà alcune ore del suo tempo ad attività di informazione, di orientamento e di supporto, con il coinvolgimento dell'Associazione di volontariato "Gruppo De Noalter" che ha sede al piano terra di via Bixio 8 e che già fornisce alcuni servizi al quartiere. La stretta collaborazione con il Punto Comunità consentirà anche di mappare al meglio la situazione degli anziani residenti e in particolare coloro che non hanno una rete di *caregivers* stabile.

Gli spazi condivisi

La dimensione contenuta degli alloggi sarà compensata non solo dalla presenza del grande giardino ma anche da alcuni spazi comuni che forniranno luoghi di condivisione dove gli inquilini potranno studiare, lavorare, incontrarsi, progettare attività condivise e collaborative.

Sarà realizzato un soggiorno al piano terra come spazio di incontro e di supporto all'uso del giardino. Questo luogo potrà anche servire per lo sportello di ascolto che sarà attivato dal gestore sociale.

Sarà creata anche una sala comune all'interno del cortile di via Bixio 10: uno spazio si potrà giocare a carte, guardare un film, suonare o ascoltare musica. Una sala comune sarà creata anche nell'altana abitabile che si trova all'ultimo piano dell'edificio di via Bixio 10, che servirà come spazio di lavoro e di studio.

Un hub di quartiere

La proposta prevede di rendere disponibili il living e il giardino non solo agli abitanti che andranno a vivere negli alloggi compresi nel progetto ma anche agli anziani del quartiere. Via Nino Bixio si configurerà pertanto come un Hub per il quartiere, un punto di riferimento dove poter usufruire degli spazi a disposizione e dove giovani e anziani potranno supportarsi a vicenda.

Modalità e tempi di realizzazione

In base alle prime valutazioni effettuate nel corso della redazione del progetto, si può ipotizzare la suddivisione dei lavori in due lotti. I primo lotto riguarderà gli immobili di via Bixio 10 mentre il secondo gli alloggi di via Bixio 8 e gli alloggi diffusi.

Queste le fasi temporali previste.

- Nel periodo novembre/dicembre 2024 saranno affidati gli incarichi per la redazione dei progetti PFTA e progetto esecutivo
- A gennaio 2025 avverranno la consegna e l'approvazione del progetto di fattibilità tecnica ed economica
- A maggio 2025 verrà consegnato e approvato il progetto esecutivo e sarà avviata la procedura di gara
- A settembre 2025 avverrà l'aggiudicazione definitiva e la sottoscrizione del contratto di appalto
- A ottobre 2025 saranno avviati i lavori
- Nel periodo settembre/dicembre 2026 si concluderanno i lavori e saranno approvati i collaudi e l'agibilità.
- A gennaio 2027 sarà attivato il servizio assegnazione degli alloggi/posti alloggio per una quota del 50%
- A maggio 2027 saranno assegnati gli alloggi/posti alloggio al 100%.
-

Stima economica

L'importo totale previsto per l'intervento, ad oggi, è pari a 2.902.150 euro, 1.626.780,240 dei quali saranno coperti con il contributo ammesso e finanziato da Regione Lombardia. L'Amministrazione Comunale si impegnerà a reperire le restanti risorse necessarie.