

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

RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO PUBBLICO IN CONTRADA SANT'URBANO "UN PROGETTO DI CONDIVISIONE E AUTONOMIA"

Condizione dell'immobile

Il progetto riguarda la sistemazione di un immobile di proprietà comunale che si trova in Contrada Sant'Urbano ai civici 13, 15, 17 e 19.

Il complesso è costituito da tre corpi principali, organizzati attorno ad una corte centrale, raggiungibili attraverso due vani scala e quattro accessi indipendenti. In totale vi sono 15 appartamenti così suddivisi: un monolocale, dieci bilocali, un trilocale e tre quadrilocali.

La superficie totale del lotto è di 814 mq, la superficie coperta risulta essere di 646 mq, il volume è di 6.582 mc e la superficie lorda complessiva è di circa 1300,23 mq.

Gli appartamenti sono stati progressivamente liberati perché presentavano problematiche di tipo igienico sanitario: bagni esterni, alloggi sotto-soglia, muffa e umidità, barriere architettoniche. Pertanto l'immobile è oggi quasi interamente disabitato fatta eccezione per un alloggio al primo piano di proprietà e un alloggio al secondo piano in locazione.

L'edificio allo stato attuale presenta notevoli rimaneggiamenti interni privi di pregio, solo alcuni sono risalenti alla trasformazione in abitazioni popolari degli anni '20 del secolo scorso, mentre la maggior parte sono riconducibili a successive manutenzioni.

Il complesso in generale presenta una muratura portante in pietra locale e tetto a doppia falda in legno e coppi. Per quanto concerne le finiture, le murature risultano parzialmente in vista e ad intonaco civile, le aperture hanno conci e/o banchine in pietra; il sottotetto presenta particolari di cornici modanate.

Il progetto

Si intende realizzare, in pieno centro storico e in un contesto suggestivo, un complesso di residenze temporanee prevedendo, nel rispetto della struttura esistente, differenti situazioni abitative per un totale di 27 posti letto: una co-residenza su due piani organizzata in camere e spazi comuni, due appartamenti grandi per sei e quattro ospiti e due bilocali di cui uno su due piani. Il target che si intende individuare è quello di giovani (studenti o lavoratori) ma anche di nuclei familiari che stiano cercando una soluzione temporanea per brevi periodi.

Come per l'intervento nel quartiere Carmine, il progetto intende "creare comunità" tra gli abitanti e generare maggiore scambio tra il quartiere e il centro storico.

Oltre a fornire delle soluzioni abitative temporanee a costi accessibili verranno offerti servizi che favoriranno la convivenza, la gestione domestica (considerando che per molti sarà la prima esperienza abitativa fuori casa) e l'inserimento nella rete dei servizi della città.

La co-residenza prevede 7 posti letto per piano, suddivisi rispettivamente in due camere doppie e in tre singole, e due grandi aree comuni: una cucina pranzo al primo piano e un soggiorno living al piano superiore. Questa soluzione permette la condivisione degli spazi tra tutti i 14 inquilini che avranno quindi la possibilità di conoscersi e integrarsi tra loro. Un corpo scale dedicato alla co-residenza permetterà l'accesso autonomo ai due piani mentre l'altra scala sarà dedicata a due grandi appartamenti che potranno anche avere accesso agli spazi comuni della co-residenza direttamente dal pianerottolo. I due grandi appartamenti, adatti sia a studenti e giovani che vogliano vivere in condivisione sia a nuclei familiari con un bisogno di alloggio temporaneo, saranno rispettivamente da sei posti letto suddivisi in tre camere doppie e da quattro posti letto suddivisi in due camere doppie. Entrambi saranno dotati di uno spazio cucina, pranzo e zona living. Il bilocale avrà un suo accesso indipendente sul fianco dell'immobile mentre al secondo bilocale si accederà dal cortiletto superiore.

La gestione sociale

Il progetto prevedrà, anche in questo caso, la presenza di un gestore sociale con funzioni e compiti analoghi a quelli previsti per il gestore sociale del progetto che riguarda il quartiere Carmine.

Il gestore sociale consentirà di creare una comunità affiatata, capace di condividere gli spazi, di offrire un supporto vicendevole e di garantire un comportamento attento al risparmio energetico. Il gestore sociale, inoltre, organizzerà inoltre progetti collaborativi aperti al quartiere, supportando reti di solidarietà, aiutando gli inquilini nell'eventuale ricerca di lavoro all'interno della città e fornendo indicazioni sui servizi e sull'offerta culturale e ricreativa di Brescia.

Il gestore, infine, non solo dovrà occuparsi delle parti amministrative ma, direttamente o attraverso l'accordo con associazioni del terzo settore, assolverà anche al ruolo di accompagnamento della comunità e di proposta di azioni, incontri, progetti volti a supportarla e a garantirne l'armonia e il buon funzionamento.

La persona che occuperà lo spazio dedicato al piano terra assumerà il ruolo di portiere sociale: sarà un membro dell'ente gestore con il ruolo di promuovere il progetto sociale favorendone la comunicazione e la buona riuscita e di supportare gli inquilini.

Modalità e tempi di realizzazione

In base alle prime valutazioni sarà effettuato un unico lotto di intervento per l'intero edificio.

Queste le fasi temporali previste.

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

Stima economica

L'importo totale previsto per l'intervento, ad oggi, è pari a 2.781.300 euro, 850.845,60 dei quali saranno coperti con il contributo ammesso e finanziato da Regione Lombardia. L'Amministrazione Comunale si impegnerà a reperire le restanti risorse necessarie.