



COMUNE DI PIETRA DE' GIORGI

Provincia di Pavia

Piazza Don Valentino Arpesella, 2 • C.a.p. 27040

Tel. 0385-85110

e-mail: info@comune.pietradegiorgi.pv.it

internet: www.comune.pietradegiorgi.pv.it

PEC comune.pietradegiorgi@pec.it

C.F. 84000710180 – P. IVA 00475080180

Definizione degli indirizzi strategici per la rigenerazione abitativa e sociale degli immobili di Via Moretti 10 e Via Vedaschi 94. Progetto pilota di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) con **modello "Casa e Bottega"** e integrazione con la p

iattaforma ITALINK (filone ITALAND). Atto di indirizzo per l'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028.

RELAZIONE ISTRUTTORIA E PROPOSTA DI DELIBERA GIUNTA COMUNALE

ai sensi degli artt. 15, 37, 175 e 193 del D.lgs. 36/2023

1. PREMESSA: INQUADRAMENTO NORMATIVO E AMMINISTRATIVO

La presente attività istruttoria si colloca nel quadro definito dalla **Deliberazione della Giunta Comunale di indirizzo n°27 del 24 marzo 2026** *“Indirizzi per l'avvio del progetto di rigenerazione abitativa e sociale degli immobili comunali di Via Moretti e Via Vedaschi - Recupero funzionale ed energetico di immobili comunali per finalità di Social Housing (Via Moretti e Via Vedaschi) - Indirizzi per l'avvio delle attività istruttorie e per la valutazione delle forme di partenariato pubblico-privato”*.

Tanto in coerenza con l'indirizzo strategico comunale volto al recupero e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale a fini sociali, in continuità con la Delibera di Giunta Comunale n°11 del 11.3.2019 (Progetto **"Abitare per Crescere"**) e la Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 25.2.2025 (**Regolamento beni abbandonati**). L'intervento si sviluppa in coerenza e in complementarità con il programma **ITALINK** di ASMEL, mirato alla rigenerazione dei borghi e al contrasto allo spopolamento attraverso l'attrazione di nuovi flussi residenziali.

Si precisa che nella fattispecie gli immobili oggetto d'intervento risultano già pienamente acquisiti al patrimonio comunale.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E QUADRO ESIGENZIALE

L'Amministrazione intende rispondere allo spopolamento dei centri rurali dell'Oltrepò Pavese rigenerando il tessuto urbano esistente senza consumo di nuovo suolo.

L'analisi si concentra su due asset specifici:

2.1. Analisi Tecnica e Catastale degli Immobili

	Via Moretti n°10	Via Vedaschi n°94
Superficie catastale	mq.92	mq.131
Tipologia	Unità cielo-terra indipendente su 3 livelli.	Edificio unifamiliare disposto su 3 livelli.
Livelli e Altezze	Seminterrato: Cantine (H=2.60m/2.75m). Terra: Cucina (H=2.85m), Ripostiglio (H=4.30m). Primo: Zona notte (H=2.85m).	Terra: Cantina (H=2.86m), Cucina (H=2.70m). Primo: Abitazione e Bagno (H=2.55m). Secondo: Locali accessori/sottotetto (H=2.10m).
Stato di Fatto	Inutilizzato da oltre 15 anni; umidità di risalita e impianti da rifare integralmente.	Disabitato da anni; intonaci ammalorati e impianto di riscaldamento obsoleto.
Note Progettuali	Comprende locali vinicoli e cantine; prioritario il risanamento del seminterrato.	Inserito in corte storica; necessaria verifica messa a norma complessiva.

2.1- Conformità urbanistico-edilizia e stato energetico degli immobili

- **Immobile di Via Moretti 10:** Il fabbricato, di remota costruzione (antecedente al 01/09/1967) e sito in centro storico, presenta una situazione di conformità tra i dati catastali, la rappresentazione planimetrica e lo stato di fatto, come dichiarato formalmente nell'atto di acquisizione, nel quale si esclude la presenza di difformità rilevanti. Per quanto riguarda la documentazione energetica, l'edificio è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n°1811100002226 valido fino 2/4/2036. Il progetto prevede comunque una ristrutturazione profonda per il raggiungimento dello standard nZEB.
- **Immobile di Via Vedaschi 94:** Anche questo edificio unifamiliare risulta costruito in data anteriore al 1967 in centro storico, la documentazione agli atti conferma la sostanziale conformità rispetto allo stato dei luoghi. L'edificio è dotato dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n° 1811100002326 valido fino 13/4/2036. L'intervento progettato è finalizzato alla messa a norma complessiva e all'efficientamento energetico dell'unità.

3. MODELLO DI GESTIONE

Il modello di gestione prescelto è la Concessione tramite Finanza di Progetto (artt. 174 e 193 del D.lgs. 36/2023).

L'operazione prenderà avvio formalmente con la pubblicazione di un avviso pubblico esplorativo per la sollecitazione di proposte, ai sensi dell'art. 193, comma 16 del Codice.

Tale modalità, oltre a garantire la massima trasparenza e apertura al mercato, assicura un intervento a "Impatto Zero" per il bilancio comunale, trasferendo integralmente il rischio operativo (costruzione, domanda e disponibilità) in capo al partner privato.

Il modello integra la leva strategica della piattaforma ITALINK per l'attrazione dei residenti e la figura del Gestore Sociale per la mediazione abitativa.

In merito agli standard qualitativi e prestazionali, inoltre, il progetto prevede l'obbligatorietà di un Gestore Sociale (soggetto del Terzo Settore) per la mediazione e l'attivazione della comunità. Si precisa che tale figura sarà individuata successivamente alla nomina del promotore del PPP attraverso una procedura autonoma di co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del D.lgs. 117/2017

(Codice del Terzo Settore), al fine di armonizzare l'intervento sociale con la proposta tecnica aggiudicata.

4. INDICAZIONI PROGETTUALI E REQUISITI TECNICI (nZEB)

Il promotore dovrà sviluppare la proposta secondo una delle seguenti opzioni previste dal DIP:

- **OPZIONE A (Borgo Residenziale):** Trasformazione integrale in unità locabili a canone calmierato.
- **OPZIONE B (Borgo Creativo - Casa e Bottega):** Suddivisione funzionale con i **piani terra destinati ad attività commerciali, artigianali o atelier** e i piani superiori ad uso abitativo (Social Housing).

Requisiti Prestazionali Obbligatori:

- **Efficientamento:** Standard **nZEB** (Near Zero Energy Building) tramite ristrutturazione profonda.
- **Impianti:** Pompe di calore da **8 kW**, Ventilazione Meccanica Controllata (**VMC**) e fotovoltaico (min. **3 kW** per immobile).
- **Involucro:** Cappotto termico, isolamento copertura e serramenti in **PVC con triplo vetro**.
- **Standard Qualitativi:** Consegna "**chiavi in mano**" (completa di finiture e arredi fissi) e coinvolgimento di un **Gestore Sociale** del Terzo Settore per la mediazione e il matching abitativo.

5. DETERMINAZIONE PARAMETRICA DELL'IMPORTO E VALORE CONCESSIONE

Si premette che la definizione del valore della concessione sconta un intrinseco grado di incertezza in questa fase tipico dei progetti pilota in contesti di borghi rurali, dovuto alla mancanza di dati storici consolidati per interventi di social housing nZEB nell'area. Pertanto, il valore stimato di **circa €350.000,00** deve intendersi come approssimativo e puramente indicativo, in quanto l'esatta consistenza economica e i parametri definitivi della gestione saranno determinati solo all'esito della definizione della proposta a base di gara e sulla base del Piano Economico-Finanziario (PEF) asseverato presentato dal promotore ed approvato dall'Amministrazione.

Per quanto concerne la durata del contratto, essa è individuata ai sensi dell'art. 177 del D.lgs. 36/2023, il quale stabilisce che la durata delle concessioni deve essere commisurata al tempo strettamente necessario al recupero degli investimenti e alla remunerazione del capitale investito. In applicazione di tale principio, la durata è stimata in via programmatica in trenta (30) anni, periodo ritenuto congruo per ammortizzare l'investimento iniziale (CAPEX), stimato di €280.000,00. Si ribadisce, tuttavia, che tale estensione temporale potrà essere rideterminata in corso di procedura ovvero oggetto di modifica e riduzione in virtù della clausola di scomputo, qualora l'Ente ottenga finanziamenti pubblici aggiuntivi che consentano di anticipare il rientro degli immobili nella piena disponibilità comunale.

L'importo programmatico dell'investimento (CAPEX) è **fissato in €280.000,00 (IVA inclusa)**. Tale valore è coerente con i parametri di mercato per ristrutturazioni nZEB profonde (stimati tra 1.200 e 1.400 €/mq complessivi).

Ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023, il valore stimato della concessione è pari a circa **€350.000,00**. Tale calcolo si basa su:

- **Canone di locazione medio:** €350,00.
- **Durata della concessione:** 30 anni.
- **Fatturato totale:** Include l'investimento, il valore delle opere, gli incentivi e i flussi da locazione.

6. MODELLO DI SOSTENIBILITÀ E CLAUSOLA DI SCOMPUTO

Il partner privato assumerà integralmente il **rischio operativo** (costruzione, domanda e disponibilità). Il finanziamento farà leva su:

- **Conto Termico 3.0 (GSE):** Copertura dal 65% al 100% delle spese ammissibili.
- **Fondi Regionali (L.R. 31/2014) e Europei (FESR):** Scouting per la coesione territoriale.
- **Enti Terzi:** Linee di intervento della **Fondazione Cariplo**.

Clausola Vincolante di Scomputo: Qualora vengano ottenuti finanziamenti pubblici aggiuntivi, l'importo sarà portato a scomputo del PEF per determinare, in ordine di priorità:

1. La **riduzione proporzionale del canone sociale** per gli inquilini.
2. La **riduzione della durata della concessione** (anticipando il rientro dei beni all'Ente).

7. PROCEDIMENTO E DATI PER IL PROGRAMMA TRIENNALE

- La procedura seguirà l'art. 193 del D.lgs. 36/2023 (Finanza di Progetto). L'iter procedurale può così sinteticamente descriversi.
- **Fase 1 - Programmazione e Progettazione:** Definizione del Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP), delle relazioni di convenienza ex artt. 14 e 175 e adozione dell'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici per l'importo di € 280.000,00.
- **Fase 2 - Sollecitazione del Mercato (Art. 193, c. 16 D.lgs. 36/2023):** Pubblicazione di un avviso pubblico esplorativo per la sollecitazione di proposte da parte di operatori privati, comprensive di Progetto di Fattibilità (PFTE), bozza di convenzione e PEF asseverato.
- **Fase 3 - Valutazione e Aggiudicazione:** Analisi delle proposte per la dichiarazione di pubblico interesse eventuale indizione della procedura competitiva per l'aggiudicazione definitiva.
- **Fase 4 - Gestione Sociale e Contrattualizzazione:** Attivazione di una procedura autonoma di co-progettazione (Art. 55 CTS) per l'individuazione del Gestore Sociale del Terzo Settore, da espletarsi successivamente alla nomina del promotore del PPP.
- **Fase 5 - Esecuzione:** Sottoscrizione della convenzione di partenariato anni e avvio dei lavori di rigenerazione nZEB (durata prevista 12 mesi).

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante e sostanziale della presente istruttoria:

- **ALLEGATO A: Relazione di valutazione comparativa ex art. 175, comma 2, D.Lgs. 36/2023.**
- **ALLEGATO C: Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP) Rev. 15.03.2026**

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP)