

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE (DIP)

Ai sensi dell'art. 41 e All. I.7 - del D.Lgs. 36/2023

OGGETTO: Progetto pilota di rigenerazione abitativa e sociale degli immobili comunali di Via Moretti n. 10 e Via Vedaschi n. 94 tramite Partenariato Pubblico-Privato (PPP) - Modello "Casa e Bottega" e integrazione con piattaforma ITALINK.

1. PREMESSA E QUADRO ESIGENZIALE

L'Amministrazione Comunale intende avviare un intervento strategico finalizzato al contrasto dello spopolamento e al recupero del patrimonio edilizio in disuso (progetto "Abitare per Crescere").

L'obiettivo è la creazione di un modello di **housing sociale** ad elevata efficienza energetica (**standard nZEB**), senza consumo di nuovo suolo.

2. CONTESTO E STATO DI FATTO

Il progetto interviene nel territorio del Comune di Pietra de' Giorgi, caratterizzato da una dinamica di spopolamento dei centri rurali dell'Oltrepò Pavese dovuta ai flussi migratori verso le città registrati nei decenni scorsi.

Tale fenomeno ha generato la presenza di numerosi immobili in disuso, in stato di abbandono e incuria, che compromettono il decoro urbano e la sicurezza.

L'Amministrazione Comunale ha avviato politiche attive volte al contrasto dello spopolamento e alla rigenerazione del tessuto urbano, formalizzate inizialmente con la Deliberazione di Giunta Comunale n. 11 dell'11.03.2019 che ha dato avvio al progetto "Abitare per Crescere".

Tale indirizzo strategico è stato ulteriormente consolidato attraverso l'approvazione del Regolamento per l'acquisizione, riqualificazione e riuso di beni in stato di abbandono (Deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 25.02.2025), In questo contesto si inserisce la piena disponibilità degli immobili di Via Vedaschi n. 94 e Via Moretti n. 10, acquisiti al patrimonio comunale rispettivamente con le Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 5 del 26.01.2020 e n. 32 dell'11.11.2019 e di seguito specificati:

- **Immobile di Via Vedaschi n. 94 (131 m²):** Edificio unifamiliare disposto su tre livelli. Sebbene strutturalmente integro, risulta disabitato da anni con intonaci ammalorati e impianti di riscaldamento obsoleti che richiedono una verifica della messa a norma.

- **Immobile di Via Moretti n. 10 (92 m²):** Edificio cielo-terra indipendente su tre livelli, comprensivo di locali vinicoli e cantine nel piano seminterrato. L'immobile è inutilizzato da oltre 15 anni e presenta evidenti fenomeni di umidità di risalita e impianti da rifare integralmente.

Infine, la Giunta Comunale con delibera di indirizzo n°27 del 24/3/2026 ha stabilito di destinare i due beni immobili sopra specificati per l'attivazione del progetto pilota di Social Housing: tale iniziativa si colloca nel quadro strategico del programma "ITALINK" (filone ITALAND) di ASMEL, volto alla rigenerazione dei borghi e all'accoglienza di nuovi flussi residenziali tramite modelli amministrativi innovativi

2. INDICAZIONI PROGETTUALI (DOPPIA OPZIONE)

Il promotore deve sviluppare la proposta secondo una delle seguenti opzioni:

- **OPZIONE A (Borgo Residenziale):** Trasformazione integrale degli immobili in unità locabili a canone calmierato.
- **OPZIONE B (Borgo Creativo - Casa e Bottega):** Suddivisione funzionale con **piani terra destinati ad attività commerciali, artigianali o atelier e piani superiori ad abitazione**. Questa opzione garantisce una maggiore solidità del PEF grazie alla diversificazione delle entrate.

3. REQUISITI TECNICI E PRESTAZIONALI

Il progetto dovrà garantire:

- **Requisiti funzionali:**
 - **Modello "Casa e Bottega"** (per opzione B): Suddivisione funzionale degli immobili prevedendo i piani terra destinati ad attività commerciali, artigianali o atelier e i piani superiori destinati a unità abitative per *Social Housing*.
 - **Capacità Ricettiva:** Realizzazione di **unità locabili** totali (per opzione A) distribuite sui due cespiti.
 - **Senza consumo di suolo:** Recupero integrale del patrimonio edilizio esistente in disuso, nel rispetto della funzione sociale della proprietà.
- **Requisiti prestazionali:**
 - **Standard nZEB:** Raggiungimento obbligatorio del livello prestazionale **Near Zero Energy Building** (edificio a energia quasi zero) attraverso una ristrutturazione edilizia profonda.
 - **Efficientamento Impiantistico:** Installazione di **pompe di calore** ad alta efficienza (8 kW), sistemi di **Ventilazione Meccanica Controllata (VMC)** e impianti **fotovoltaici** con potenza minima di **3 kW** per ciascun immobile.

- **Isolamento Termico:** Riqualificazione energetica dell'involucro (cappotto termico e isolamento copertura) e sostituzione dei serramenti con modelli ad alte prestazioni (PVC triplo vetro).
- **Standard qualitativi:**
 - **Fornitura "Chiavi in mano":** Consegna degli immobili completi di finiture e arredi fissi essenziali per la locazione immediata.
 - **Gestione Sociale:** Presenza di un **Gestore Sociale** (Terzo Settore) per la mediazione sociale, la prevenzione dei conflitti e l'attivazione della comunità.
- **Eventuali specifiche tecniche richieste dall'Amministrazione:**
 - **Canone Calmierato:** riduzione minima del canone del 25% rispetto ai valori di mercato OMI.
 - **Trasferimento Rischi:** Assunzione integrale del **rischio operativo** (costruzione, domanda e disponibilità) in capo al partner privato.
 - **Clausola di Scomputo:** Obbligo di ridurre il canone sociale o la durata della concessione in caso di ottenimento di finanziamenti pubblici aggiuntivi (es. Bando Borghi, Fondazione Cariplo)

3. QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE, MIX DI FINANZIAMENTO E INGEGNERIA FINANZIARIA

L'architettura finanziaria dell'operazione è configurata per garantire la rigenerazione degli immobili di Via Moretti e Via Vedaschi a "Impatto Zero" per il bilancio comunale, basandosi su una strategia di Partenariato Pubblico-Privato (PPP).

L'investimento complessivo (CAPEX), stimato a soli fini programmatori per consentire l'inserimento nell'aggiornamento del Programma Triennale dei Lavori Pubblici 2026-2028, è fissato in € 280.000,00 (IVA e somme a disposizione incluse).

Tale cifra riflette i parametri di mercato per una ristrutturazione edilizia profonda con raggiungimento dello standard nZEB (Near Zero Energy Building).

Il valore stimato della concessione, calcolato ai sensi dell'art. 179 del D.lgs. 36/2023 sulla base del fatturato totale generato dal concessionario (Canone Locazione Media € 350,00, e durata concessione trentennale), è pari a circa € 350.000,00, includendo l'investimento, il valore delle opere a realizzarsi, gli incentivi e i flussi derivanti dalla locazione.

L'architettura finanziaria dell'operazione è configurata per garantire la rigenerazione degli immobili a "**Impatto Zero**" per il bilancio comunale. L'ingegneria finanziaria prevede l'integrazione dinamica delle seguenti fonti:

- **Capitale Privato:** Investimento a carico del concessionario per la progettazione, realizzazione e gestione delle opere, stimato allo stato in **€ 280.000,00**, remunerato tramite i canoni di locazione (sociali e commerciali).
- **Incentivi Nazionali (GSE):** Utilizzo prioritario del **Conto Termico 3.0**, stimato a copertura di almeno il 65% e fino al 100% delle spese ammissibili. Tale incentivo è esteso anche all'ambito terziario nell'Opzione B.
- **Fonti Regionali (Regione Lombardia):** Accesso a bandi per la rigenerazione urbana e il recupero dei borghi storici ai sensi della L.R. 12/05 e 31/2014.
- **Fonti Europee (FESR):** Scouting strategico dei finanziamenti a valere sul **Fondo Europeo di Sviluppo Regionale** dedicati alla coesione territoriale e alla sostenibilità ambientale.
- **Risorse da Enti Terzi:** Linee di intervento della **Fondazione Cariplo** (specificamente orientate all'Housing Sociale e alle micro-economie locali).

4. CLAUSOLA VINCOLANTE DI SCOMPUTO E RIDUZIONE TEMPORALE

Al fine di massimizzare l'interesse pubblico e l'efficienza dell'operazione, si stabilisce fin d'ora quanto segue: **Qualora il Comune ottenga finanziamenti pubblici o privati aggiuntivi** (es. Bando Borghi, Fondi FESR, Fondazione Cariplo o contributi regionali), l'importo corrispondente sarà portato a scomputo del Piano Economico-Finanziario (PEF). Tale scomputo determinerà, in ordine di priorità:

1. Una **riduzione proporzionale del canone sociale** di locazione per gli inquilini.
2. Una **riduzione della durata della concessione** originariamente fissata in 30 anni, anticipando il rientro degli immobili nella piena disponibilità dell'Ente.

5. MODELLO DI REALIZZAZIONE E GESTIONE (PPP)

Si conferma il ricorso alla **Concessione tramite Finanza di Progetto** (artt. 174 e 193 del D.Lgs. 36/2023).

- **Durata massima:** secondo pef (fatta salva la clausola di riduzione sopra indicata).
- **Rischio Operativo:** Trasferimento integrale in capo all'operatore privato del rischio di costruzione e del rischio di disponibilità/domanda.
- **Gestore Sociale:** Figura incaricata del matching abitativo e della mediazione sociale, individuata tramite procedura autonoma ex art. 55 CTS.

6. TEMPISTICHE E PROCEDURE DI AFFIDAMENTO

L'intervento verrà inserito sull'annualità **2026** del Programma Triennale dei Lavori Pubblici. La procedura avverrà tramite avviso pubblico per la sollecitazione di proposte (art. 193,

comma 16), con l'obbligo per il promotore di presentare un PEF asseverato che dimostri l'equilibrio economico-finanziario e la bancabilità del progetto.