Fondazione Ufficio Pio
Solidarietà e Cambiamento sociale

AVVISO VOLTO A SOLLECITARE LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE PER LA GESTIONE DELLE FUNZIONI COMPLEMENTARI ALL'ABITARE (CAFFETTERIA, FORESTERIA, SALA POLIVALENTE) DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO SENIOR HOUSING – VILLA MATER RICCARDO DE ANGELI, SITO IN VIA ROSTA 2, RIVOLI (TORINO)

Scheda informativa per la gestione delle funzioni complementari all'abitare (caffetteria, foresteria, sala polivalente)

1. Senior Housing nel complesso immobiliare Villa Mater Riccardo de Angeli

Il complesso immobiliare denominato "Villa Mater Riccardo De Angeli" di proprietà della Fondazione Ufficio Pio, ente strumentale della Fondazione Compagnia di San Paolo, è sito nel comune di Rivoli (TO) ed è costituito da un fabbricato principale (Villa storica ottocentesca e basso fabbricato a uso ex portineria), dal suo parco di cospicua estensione e da due annessi bassi fabbricati (rustici). Fino alla definitiva chiusura nel 2012 Villa Mater è stata una «casa di riposo». Il compendio è attualmente oggetto di un'importante rifunzionalizzazione e di un più ampio intervento di rigenerazione urbana, esito di un Concorso internazionale di progettazione, per farne una **residenza collaborativa e un presidio comunitario per incentivare la longevità attiva.**
Ispirandosi a esperienze di Senior Housing italiane ed estere, il progetto Abitare Villa Mater vuole rispondere in modo innovativo alla sfida culturale e sociale sollecitata dall'attuale evoluzione demografica proponendo un modello residenziale che migliori la qualità dell'abitare degli anziani di domani e, allo stesso tempo, mitighi la vulnerabilità, la solitudine e l'esclusione legate all'avanzare dell'età, preparando la fase avanzata dell'invecchiamento quando il desiderio di progettare e la capacità di adattarsi sono ancora elevati. Il modello abitativo proposto risponde ad alcuni desideri molto diffusi in questa popolazione: vivere con altri, pur preservando la propria privacy; abitare in un contesto sicuro e capace di offrire occasioni di coltivare interessi e incentivare il mutuo aiuto; ricevere i servizi che semplifichino la vita quotidiana senza che questo interferisca con la propria indipendenza e autodeterminazione; conservare la migliore condizione di salute, il più a lungo possibile; evitare l'ingresso in una Residenza Socio Assistenziale (RSA).
Il servizio abitativo si configura in 19 unità abitative (in locazione) della tipologia bilocale e trilocale, oltre a diversi spazi comuni di supporto all'abitare (cucina comune, lavanderia, spazi relax e per le attività di portierato sociale), localizzati nella Villa storica per un totale di 37 posti letto. La gestione sociale di questo servizio sarà svolta direttamente dalla Fondazione Ufficio Pio grazie alla presenza di un attivatore di comunità.
Gli spazi non residenziali del compendio immobiliare ospiteranno funzioni complementari all'abitare aperte a tutti, contribuendo ad accrescere la qualità di vita del quartiere, rafforzando il milieu sociale e creativo e generando nuove pratiche relazionali che favoriscano l'innesco di nuove forme di cittadinanza attiva e di un welfare di prossimità a beneficio di tutta la popolazione (e non solo della comunità di abitanti). Tali spazi, localizzati nei rustici, diverranno una caffetteria, una foresteria e una sala polivalente.
La selezione del soggetto/raggruppamento a cui sarà affidata la gestione degli spazi complementari all'abitare è oggetto della procedura oggetto dell'Avviso.
Infine, il parco sarà recuperato nell'impianto originario e aperto al pubblico in orario diurno, grazie anche alla realizzazione di nuovi accessi lungo il muro perimetrale. L'intero compendio, da spazio chiuso quale è sempre stato, potrà così essere attraversato da numerosi utilizzatori e integrato nel quartiere, contribuendo a una maggiore permeabilità tra spazi interni ed esterni e creando occasioni di interazione, tra gli utenti di tutte le fasce di età.

2. Il contesto territoriale

Contesto/Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare di Villa Mater è ubicato nel centro storico della Città di Rivoli - comune di rango "medio" ovvero con popolazione compresa tra i 25.000 e i 100.000 residenti (popolazione residente al 01/01/2024 pari a 46.799 abitanti - fonte ISTAT). L'area in cui è ubicato il compendio si colloca ai piedi della collina morenica sul lato opposto al versante collinare che discende verso la città di Torino, ricompresa nel tessuto urbano consolidato e accessibile anche dal sistema autostradale e da linee di mobilità collettiva pubblica, percorrendo in uscita sia corso Alcide de Gasperi, sia corso Francia. Più nel dettaglio, il compendio è collocato nel quartiere Borgonuovo in prossimità del Circolo della Musica e ai piedi del Castello di Rivoli, sede del Museo di arte contemporanea.

Viabilità e vivibilità dell'area

La villa storica si affaccia sulla piazza San Bartolomeo, adiacente all'omonima Chiesa, e i rustici sono limitrofi al vicolo D'Ala. L'area è circondata per tre lati dalla viabilità pubblica con via Rosta e vicolo D'Ala, ai piedi della collina del Castello, mentre a Nord-ovest corre la S.P. 186 (corso Alcide De Gasperi) di collegamento alla S.S. 25 verso la Valle di Susa. Solo un lato confina con una proprietà limitrofa. L'accessibilità al luogo è fortemente vincolata all'impianto stradale storico, con strade in pendenza e relativamente strette. Questo aspetto, non privo di problematicità, è stato superato dalla proposta progettuale vincitrice del Concorso con il ripensamento degli accessi al lotto, mitigando lo stretto e difficoltoso percorso pedonale su via Rosta con un passaggio alternativo interno al parco che attiva anche una maggiore interazione urbana tra Villa Mater e la città.
Le aree verdi di vicinato presenti nella zona sono esigue, mentre si evince la vicinanza a punti di interesse naturalistico ad alto impatto ambientale facilmente raggiungibili (Parco di San Grato, Parco Melano, Collina Morenica, presenza del percorso ciclabile della Collina morenica di circa 30 chilometri con punto di arrivo e partenza la città di Rivoli); a punti di interesse per la qualità del tempo libero (Circolo della Musica, Cinema Borgonuovo, Comitato di Quartiere); a punti di interesse storico e artistico (Castello di Rivoli; Villa Melano in via di recupero). Il compendio si colloca al confine con un'area residenziale di buona qualità edilizia e urbanistica. La distanza a piedi dal centro della vita cittadina è stimata in 1,4 km.

Caratteristiche sociali del quartiere

Il quartiere è popolato in prevalenza dal ceto medio, luogo di residenza più che di lavoro. L'intera zona è però apparentemente priva di un vero e proprio centro di riferimento per la vita quotidiana e sociale degli abitanti. A seguito dell'attività di ascolto e confronto partecipato con il territorio è emersa una carenza di luoghi di aggregazione deputati principalmente per la fascia di età dei più giovani, a esclusione della sede del Comitato di Quartiere, le cui attività ravvivano il vicinato grazie al contributo di diverse associazioni cittadine che ne usano le sale. Inoltre è emersa una carenza di servizi legati alla promozione e al monitoraggio della salute per i residenti, sempre più anziani e un "sentimento di lontananza" dalle dinamiche del centro storico, per quanto così prossimo.

Servizi

Il contesto generale dell'area rileva una prevalenza di piccolo commercio di prossimità (panetterie, giardinaggio, tabacchi, edicola, sartorie, ecc.) e di un'offerta educativa proprio limitrofa al compendio (ci sono sia scuole primarie sia secondarie pubbliche), mentre appare bisognoso di attivazione e di potenziamento di reti sociali e spazi di aggregazione, per recuperare una dimensione di maggiore identità e condivisione.

Per ulteriori approfondimenti relativi al contesto territoriale e in particolare in merito all'ambito sociale, culturale/aggregativo, istruzione/formazione e salute, si veda l'Allegato 1.

3. Gli immobili[1]

Il progetto di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare di Villa Mater prevede la realizzazione di un Senior Housing che, al termine dei lavori di ristrutturazione (previsti nel 2027), ospiterà le funzioni descritte nei successivi punti.

a. Villa

Nell'edificio della Villa storica saranno realizzate 19 unità abitative della tipologia bilocale e trilocale, distribuite ai diversi piani. Spazi comuni di supporto all'abitare quali cucina comune, lavanderia, spazi relax e per le attività di portierato sociale saranno localizzati al piano terra e in stretta relazione con le aree esterne destinate a parco e con i cortili interni. Questi spazi saranno serviti da servizi igienici comuni e accessibili anche a persone con ridotta capacità motoria o sensoriale

La cucina comune è un luogo di aggregazione e socialità a servizio dei residenti, ma può occasionalmente essere utilizzata anche da utenti esterni non residenti. Tale spazio è dotato di attrezzature e complementi di arredo adeguati allo svolgimento di corsi di formazione legati al mondo dell'alimentazione e della preparazione dei cibi.

Gli spazi relax sono a disposizione principalmente dei residenti e dei loro ospiti e sono posizionati in stretta connessione con le unità abitative. Sono luoghi pensati per rilassarsi, leggere, ascoltare musica, vedere la TV o semplicemente per conversare tra vicini di casa.

La lavanderia è un luogo pensato anche per l'incontro e la socializzazione tra residenti ed è dotato, oltre che di tutte le predisposizioni impiantistiche per l'installazione di lavatrici e asciugatrici industriali (fornite e posate alla conclusione dei lavori), anche di adeguati spazi per stendere i panni e stirare.

Lo spazio dedicato alle attività di portierato sociale è pensato per la gestione della comunicazione interna, (tra e con i residenti), ed esterna (rivolta al territorio). È uno spazio facilmente riconoscibile e identificabile dall'esterno, dotato di un accesso indipendente. Tutte le utenze a servizio del fabbricato (raffrescamento, riscaldamento, ventilazione meccanica e acqua calda sanitaria), saranno elettriche, così come sarà elettrica l'alimentazione della cucina comune e della cucina delle unità abitative.

b. Caffetteria e foresteria

Per la caffetteria e la foresteria verrà recuperata la volumetria del rustico verso il parco, realizzando un edificio completamente nuovo, costruito a secco con una struttura in legno tipo x-lam e rivestito in alcune parti con lamiera in corten forata. Il nuovo edificio si svilupperà su due livelli e presenterà uno spazio a doppia altezza in corrispondenza della sala di somministrazione della caffetteria al piano terra, su questo spazio sarà realizzato un soppalco.

Il nuovo edificio, si presenterà come un volume semplice, con tetto a doppia falda e un grande fronte con vetrate continue in alluminio a sud, protette da uno sporto e un sistema di lamelle frangisole in legno. La copertura in lamiera graffata è pensata per ospitare gran parte dell'impianto fotovoltaico a servizio di tutto il complesso Villa Mater, compresi i rustici.

Al piano terreno sono ospitati la caffetteria, con un'ampia cucina e l'ingresso della foresteria, al piano primo le 3 camere doppie della foresteria, organizzate linearmente al piano superiore. L'area di somministrazione al piano terra può ospitare circa 25 coperti ed è dotata di un'area relax sul soppalco. Nella bella stagione lo spazio coperto dallo

[1] Le informazioni sono tratte dal contenuto degli elaborati del progetto predisposto da studio R3architetti, Sintecna s.r.l., EQ Ingegneria s.r.l., geologo Andrea Ferrarotti.

sporto esterno e parte della pavimentazione sulla piastra pavimentata potranno essere utilizzati come area dehor a servizio della caffetteria. Il bagno per i clienti è accessibile da una persona su sedia a ruota.
Il piano superiore ospiterà la foresteria e potrà essere raggiunto anche con l'ausilio di un montapersone. Le 3 camere doppie si affacciano verso il parco e sono servite ognuna da un bagno privato di cui uno adattato per l'utilizzo di persona su sedia a ruote.
Saranno realizzati a servizio della caffetteria 9 posti auto individuati nella porzione nord della piastra drenante pavimentata oltre i rustici e accessibile da vicolo D'Ala. Tutte le utenze a servizio del fabbricato (raffrescamento, riscaldamento, ventilazione meccanica e acqua calda sanitaria), saranno elettriche, così come sarà elettrica l'alimentazione della cucina.

c. Sala polivalente

La sala polivalente verrà realizzata all'interno del rustico su vicolo D'Ala. Verranno demoliti gli ambienti interni lasciando a vista la scatola esterna in muratura che verrà restaurata. L'isolamento avverrà tramite cappotto isolante interno, il tetto in coppi verrà ricostruito con l'inserimento di un cordolo antisismico e pacchetto isolante. Internamente la struttura in legno del tetto verrà lasciata a vista nella porzione di sala a doppia altezza. Si prevede, infatti, di chiudere la porzione di tettoia centrale a doppia altezza del rustico con una vetrata mobile. Lo spazio così recuperato sarà trasformato in una sala polivalente in cui svolgere molteplici attività, supportate da spogliatoi e spazi di deposito. La vetrata sarà dotata di tendaggi per oscurare lo spazio in caso di proiezioni e piccole conferenze. L'aula a doppia altezza presenta pareti libere lungo il perimetro che si potranno attrezzare come spazio di deposito. Gli spogliatoi sono dotati di blocco servizi e docce. Isole fonoassorbenti sospese verranno installate per ridurre il riverbero della sala. Un piccolo accesso pedonale esterno su vicolo D'Ala consente di utilizzare la sala in maniera indipendente, oltre l'orario di chiusura del parco. Sopra l'area degli spogliatoi ha sede un locale tecnico reso accessibile da una scala marinara esterna sul lato nord. Tutte le utenze a servizio del fabbricato (raffrescamento, riscaldamento, ventilazione meccanica e acqua calda sanitaria), saranno elettriche.

d. Aree esterne alla Villa

Tutte le superfici scoperte racchiuse all'interno del muro di recinzione sono dedicate in via prioritaria ad accogliere le attività aperte alla frequentazione, oltre che dei residenti, anche degli utenti esterni, restituendo così alla collettività luoghi adatti alla sosta e al loisir e non solo al rapido passaggio.
All'interno del parco è prevista la realizzazione di un percorso circolare che permette di indirizzare gli utenti verso tutti gli angoli del giardino. Nel dettaglio le tipologie di spazio previste sono riferite a un'area orti condivisi, area per attività all'aperto ed eventi aperti al pubblico (street food, eventi musicali, cinema e teatro all'aperto, attività da ballo, ecc.); attività di studio/lavoro/lettura/relax; percorsi benessere e fitness e un'area destinata a frutteto. Questi spazi interagiscono con la nuova piazza interna al lotto/compendio su vicolo D'Ala che funge da collettore dei flussi e sfogo verso l'esterno nei momenti di maggiore affluenza.
Il mix funzionale che si vuole realizzare a Villa Mater (unità abitative, spazi comuni di supporto all'abitare, caffetteria, foresteria, sala polivalente, parco) è un valore fondante di questo progetto. È infatti importante che Villa Mater mantenga l'obiettivo di garantire la più ampia connessione e integrazione tra servizi e residenza, con la comunità e con il quartiere circostante, in modo da massimizzare le relazioni interno-esterno, animare il territorio e generare nuove pratiche relazionali.

Gli spazi complementari all'abitare oggetto di concessione sono quelli destinati a caffetteria, foresteria e a sala polivalente, indicati sopra ai punti b. e c.

Per maggiori dettagli riguardanti il compendio di Villa Mater, le superfici della caffetteria, della foresteria e della sala polivalente, si veda l'Allegato 2.

4. La ristrutturazione (percorso della progettazione e dei cantieri)

Nel corso del 2024 la Fondazione Ufficio Pio ha completato la fase concorsuale per la selezione del progetto di rifunzionalizzazione del compendio immobiliare e ha avviato l'iter che porterà nel 2027, alla ristrutturazione dell'intero compendio Villa Mater. Nel mese di novembre 2024 è stato avviato un cantiere della conoscenza, con l'obiettivo di constatare le effettive condizioni del manufatto e sviluppare il progetto esecutivo dell'intervento. A dicembre 2024 è stata depositata presso le autorità competenti la richiesta per il rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione. L'avvio del cantiere di ristrutturazione è previsto nella seconda metà del 2025, con conclusione prevista nella seconda metà del 2027.
Il layout compositivo, architettonico e impiantistico relativo al progetto nel suo insieme è già definito, sia per quanto riguarda le funzioni residenziali sia per le funzioni complementari all'abitare. Tuttavia, con particolare riferimento alle attività complementari all'abitare (caffetteria, foresteria e sala polivalente) è prevista parallelamente alla fase di realizzazione dei lavori, l'individuazione del soggetto gestore, con l'obiettivo di ottimizzare le finiture e le predisposizioni impiantistiche necessarie alla realizzazione delle attività sulla base delle esigenze del progetto di gestione proposto dal soggetto selezionato.
Fondazione Ufficio Pio accompagnerà il percorso di ottimizzazione sopra descritto coordinando le interlocuzioni tra tutti i soggetti coinvolti.

5. I destinatari

Il progetto Abitare Villa Mater, nella sua componente abitativa, ha come target di riferimento i "longennials", ossia persone ultrasessantenni single o in coppia senza compromissioni socio-sanitarie che possono e vogliono avere ancora un ruolo attivo nella società e che, per questo motivo, scelgono la soluzione abitativa come progetto di vita a lungo termine.
Tenuto conto dei destinatari, nell'individuare le funzioni complementari all'abitare, Fondazione Ufficio Pio è partita dal processo di ascolto propedeutico alla fase concorsuale, svoltosi nel 2023 in collaborazione con il Consorzio Ovest Solidale con una quarantina di associazioni di Rivoli. La riflessione partecipata ha ritenuto importante la necessità di evitare il rischio "ghettizzazione" favorendo l'interazione tra il "dentro" e il "fuori" e tra le generazioni di utenti; di attivare una rete con le realtà locali; di sperimentare un laboratorio cittadino sulle buone pratiche e prassi innovative centrate su un approccio multidimensionale al benessere dei futuri abitanti di Villa Mater e dell'intera comunità. Per questo, nel ridisegnare la futura Villa Mater ha prevalso la proposta di spazi modulabili, flessibili e di accoglienza (sala polivalente, foresteria); spazi di socialità e di somministrazione (locale caffetteria); spazi per eventi, iniziative di animazione (parco). Gli spazi e le funzioni complementari all'abitare si rivolgeranno, in maniera non esaustiva, alle seguenti categorie di destinatari:

- comunità locale (di ogni fascia di età) anche per favorire e massimizzare l'intergenerazionalità;
- cittadini e anziani attivi e senza particolari bisogni sociali o sanitari (residenti della Villa e non) che trovano in Villa Mater un contesto unico in grado di offrire interazione sociale a scala di quartiere, inclusività, nuove forme di cittadinanza attiva e un welfare di prossimità;
- familiari e rete afferente ai residenti della Villa; h
- stakeholder del territorio (enti locali, associazioni, ecc.);

- city users e visitatori occasionali.

6. L'attività amministrativo-gestionale

Le tre componenti del progetto Abitare Villa Mater sono qui di seguito schematizzate:

Il presidio delle attività connesse all'immobile di Villa Mater prevede l'implementazione di un modello di gestione interna, nel quale per le funzioni residenziali (gestione immobiliare del Senior Housing e gestione sociale del servizio abitativo) sono gestite direttamente dalla Fondazione Ufficio Pio grazie alla presenza dell'Attivatore di comunità che lavorerà con la comunità dei residenti:

- gestendo le **attività di portierato sociale** a supporto dei residenti stessi;
- assumendo iniziative (progetti, collaborazioni, etc.) per **rispondere alle richieste e ai bisogni espressi dai residenti e dal quartiere**;
- promuovendo attività finalizzate alla **costruzione di relazioni virtuose tra la dimensione più privata** della vita quotidiana che si svolge negli spazi abitativi, quella più **collettiva** legata alla fruizione del parco e degli spazi aperti al pubblico e quella **cittadina**.

La gestione delle funzioni complementari all'abitare (caffetteria, foresteria e sala polivalente) verrà invece, affidata a soggetto esterno in possesso di specifiche competenze secondo quanto indicato nell'avviso. Di seguito si descrivono le attività attese in capo al soggetto/raggruppamento gestore delle funzioni complementari all'abitare.
Il gestore in sinergia con l'attivatore di comunità dovrà predisporre programmi di azioni che favoriscano lo sviluppo delle relazioni con la residenza e con il territorio. In sintesi, tale soggetto:

- **garantisce la regolare apertura delle attività commerciali** coerentemente ai contenuti del progetto sociale (attività di aggregazione, attività da svolgersi nel parco, attività/servizi da mettere a disposizione anche dei residenti);

- **progetta e realizza servizi e attività sociali e culturali** che favoriscono lo sviluppo delle relazioni con la residenza e con il territorio;
- **anima relazioni sinergiche** tra gli spazi del senior housing, quelli del parco e il contesto urbano;
- **valorizza le potenzialità del parco cittadino** (eventi all'aperto, orti comunitari, attività sportive, etc.);
- **attrae azioni promosse nel quartiere e nel territorio rivolese**, in aggiunta alle attività e servizi (gratuiti/a pagamento) che realizza direttamente.

Nel dettaglio:

- la caffetteria è una attività commerciale di somministrazione di alimenti e bevande dimensionata fino a una tipologia 4 ai sensi dell'art. 2 comma d) del D.G.P.R. del 03/03/2008 n. 2/R, con deposito, spogliatoio e servizi per gli addetti;
- la foresteria è un'attività commerciale rivolta ad una utenza esterna alla Villa (Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere – LR 13/2017 e Reg 4/2018 e s.m.i);
- la sala polivalente è uno spazio destinato ad attività aperte al territorio tra le quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, presentazioni di libri, seminari, attività per l'esercizio fisico (ginnastica dolce, posturale, ecc.) e dimensionato per accogliere circa 40 persone.

a. Gestione delle strutture

Le spese delle attività di gestione delle strutture comprendono a titolo esemplificativo:

- le spese ordinarie per la gestione delle funzioni sopra indicate o di quelle che saranno indicate nella proposta (a titolo esemplificativo e non esaustivo personale, utenze, pulizia, assicurazioni, spese di gestione e smaltimento rifiuti – TARI);
- manutenzioni ordinarie degli spazi, comprese le riparazioni dei piccoli guasti e la sostituzione degli arredi eventualmente danneggiati, ecc.;
- il corrispettivo annuo e cauzione per la concessione in uso degli spazi.

A fronte di tali costi, il soggetto gestore potrà garantire l'autofinanziamento dell'attività di gestione tramite l'apporto di risorse proprie, risorse derivanti dalle entrate relative alle attività commerciali, contributi da enti terzi, progetti europei, nazionali e progetti finanziati da enti locali o privati, così da raggiungere la sostenibilità economica.
Per i parametri tecnico-economici relativi alle voci sopra riportate si rimanda al successivo punto 8.

b. Apertura delle attività commerciali

Le attività commerciali sono inserite in un parco cittadino aperto in orario diurno. L'orario di apertura del parco cittadino sarà convenzionato con il Comune di Rivoli (indicativamente ore 7:30 – 20:00, sette giorni su sette). Sarà cura del soggetto gestore:

- garantire la regolare apertura delle attività commerciali coerentemente ai contenuti della proposta di gestione, secondo un orario e modalità concordate con Fondazione Ufficio Pio (esempi di massima: attività di aggregazione, attività da svolgersi nel parco, attività/servizi da mettere a disposizione dei residenti);
- coerentemente alla proposta di gestione, definire le modalità operative da implementare per l'accoglienza degli utenti all'interno degli spazi oggetto di concessione, anche negli orari non ricompresi nella fascia oraria di apertura del parco cittadino;
- riservare alla città di Rivoli 10 giorni annui (anche non consecutivi) della sala polivalente, per attività di interesse dell'Amministrazione Comunale secondo un calendario da concordare con l'Amministrazione comunale stessa.

c. Gestione delle relazioni con il territorio

Il soggetto gestore, in sinergia con l'Attivatore di comunità, dovrà predisporre programmi di azioni che favoriscano lo sviluppo delle relazioni con la residenza e con il territorio. Gli annessi rustici sono infatti pensati per essere trasformati in luoghi in grado di ospitare le attività aperte a tutta la cittadinanza e costituiscono un vitale polo aggregativo.

Il soggetto gestore dovrà quindi favorire la partecipazione degli abitanti della comunità e della residenza alle attività sociali e culturali progettate e realizzate, e dovrà sollecitare un ambiente sinergico tra gli spazi del senior housing, quelli del parco e il contesto urbano. Particolare attenzione dovrà essere rivolta anche a intercettare le azioni promosse dai diversi soggetti presenti nel quartiere e nel territorio rivolese, in aggiunta alle attività e servizi (gratuiti/a pagamento) che si prevede di realizzare sia all'interno dei fabbricati destinati alle funzioni complementari all'abitare, sia tenendo conto delle potenzialità del parco cittadino (eventi all'aperto, orti comunitari, attività sportive, etc.) con particolare orientamento a servizi di benessere e non assistenziali.

Villa Mater, infatti, intende aprirsi al territorio e alle sue abitudini, aspirando a divenire una nuova polarità per il quartiere in grado di rafforzare gli interventi già in essere e, al contempo, di introdurre elementi innovativi, soprattutto al fine di incentivare la vita attiva nella terza età.

7. Monitoraggio e valutazione delle attività di gestione

La gestione del compendio immobiliare sia per quanto riguarda le funzioni residenziali sia per quanto riguarda le funzioni complementari all'abitare dovrà essere sinergica. Tutti contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi del progetto Abitare Villa Mater.

Per queste ragioni la proposta di gestione dovrà prevedere alcuni obiettivi di risultato, economici e sociali, oggettivamente misurabili (a titolo esemplificativo ma non esaustivo: numero di eventi aperti al pubblico; numero di persone coinvolte nelle attività, di cui anziani; equilibrio tra attività a pagamento e gratuite; % di occupazione della foresteria, ecc.) da concordare con Fondazione Ufficio Pio.

Le azioni di monitoraggio e valutazione della gestione delle attività complementari all'abitare saranno presidiate da un Comitato di lavoro al quale potranno partecipare esponenti della Fondazione Ufficio Pio, della Missione Abitare tra Casa e Territorio della Fondazione Compagnia di San Paolo e del soggetto gestore stesso. Il soggetto gestore dovrà impegnarsi a prendere parte a tale processo di monitoraggio e valutazione delle attività.

In ragione degli obiettivi di risultato concordati con Fondazione Ufficio Pio e raggiunti e validati dal Comitato, potranno essere riconosciute al soggetto gestore delle premialità (si rimanda al punto 8 lettera "f").

La natura e la durata della valutazione non escludono tuttavia che, qualora si riscontrino inadempienze da parte del soggetto gestore nello svolgimento delle attività di gestione, anche a contenuto sociale, la Fondazione Ufficio Pio, senza attendere il termine previsto della concessione, proceda:

- in una prima fase, ad avviare un'azione di negoziazione e accompagnamento del soggetto gestore al fine di garantire l'adeguatezza e la qualità del servizio;
- in una seconda fase, qualora si riscontri l'impossibilità di superare le difficoltà individuate, a sostituire il soggetto chiamato a ricoprire il ruolo di soggetto gestore in base alle clausole che saranno inserite nel contratto stipulato tra questo e la Fondazione Ufficio Pio.

8. Parametri tecnico-economici

Di seguito alcuni dati e informazioni da considerare per la formulazione della proposta di gestione e della conseguente offerta economica.

a. Oggetto e finalità

L'affidamento al gestore degli spazi dei rustici nei quali sono collocate le sole funzioni complementari all'abitare avverrà attraverso la stipulazione di un contratto di concessione d'uso oneroso.

b. Durata della concessione

La durata della Concessione è stabilita in 5 anni (rinnovabili previa valutazione dell'attività svolta dal soggetto gestore da parte del Comitato di cui al punto 7). Successivamente alla selezione del soggetto gestore (prevista entro la fine di settembre 2025), saranno avviate le attività di co-progettazione utili alla ottimizzazione delle finiture e delle predisposizioni impiantistiche, sulla base delle esigenze del layout proposto dal soggetto selezionato. Durante la fase di coprogettazione e fino all'avvio effettivo della gestione sarà richiesto al gestore/raggruppamento la prestazione di una cauzione a conferma dell'impegno assunto con la proposta.

c. Investimento iniziale

Si precisa che l'investimento iniziale per la ristrutturazione del compendio immobiliare (Villa, rustici e aree esterne alla villa), che terrà conto anche del layout proposto dal gestore, è sostenuto direttamente dalla Fondazione Ufficio Pio (Fondazione) a fondo perduto: nessuna remunerazione è attesa sul capitale iniziale investito per i lavori di adeguamento e tali costi non sono da ricomprendere nella proposta economica di cui all'Avviso.

d. Consegna

Gli spazi relativi alle funzioni complementari all'abitare di cui al punto "a" verranno consegnati al gestore successivamente alla conclusione dei lavori di ristrutturazione prevista per giugno 2027.

e. Arredi e attrezzature

La Fondazione sosterrà i costi relativi alla fornitura degli arredi degli spazi oggetto di concessione tenendo conto anche del layout proposto dal gestore. Il costo di tale fornitura è da quantificare, ma non è da considerare all'interno del prospetto costi/ricavi di cui all'Avviso.

La fornitura delle attrezzature degli spazi oggetto di concessione è, invece, a carico del gestore. Il costo di tale fornitura è da quantificare e considerare all'interno dei costi di avviamento della proposta economica.

A seguito dell'ultimazione delle complessive attività di allestimento e, comunque, non oltre 2 (due) mesi dalla data di consegna degli spazi, il gestore dovrà avviare le attività contenute nella proposta di gestione, fatto salvo il caso in cui le Amministrazioni Pubbliche, per fatto che non sia imputabile al gestore, non abbiano ancora concesso gli eventuali permessi e le autorizzazioni per l'esercizio delle attività previste. dall'effettivo avvio delle attività decorrerà il termine del quinquennio di durata del Contratto di concessione d'uso degli spazi.

f. Corrispettivo per la concessione

Il canone di concessione richiesto dalla Fondazione è pari a Euro 30.000 annui, a cui sommare, a partire dal secondo anno, gli incrementi da adeguamento ad inflazione.

Per il primo e il secondo anno il canone di concessione richiesto è ridotto del 60 %, risultando quindi pari a Euro 12.000 annui. L'eventuale disponibilità del soggetto/raggruppamento ad incrementare l'importo del canone di concessione così ridotto, per il primo e secondo anno, sarà oggetto di valutazione nell'ambito dell'avviso.

A partire dal terzo anno, in ragione degli obiettivi di risultato concordati con la Fondazione e raggiunti e validati dal Comitato, nell'ambito del processo di monitoraggio e valutazione dell'attività di gestione di cui al punto 7, l'importo del canone di concessione potrà essere proporzionalmente ridotto fino a un massimo di Euro 7.000 annui.
Gli arredi di proprietà del Fondazione potranno essere utilizzati gratuitamente dal gestore nell'esercizio delle attività contenute nella proposta di gestione.

g. Sistemazioni delle aree esterne

La Fondazione, previa verifica della fattibilità, potrà valutare la possibilità di sostenere in tutto o in parte i costi di sistemazione delle aree esterne della Villa, oltre a quanto previsto in progetto, eventualmente esposti nella proposta di gestione. Il costo di tali interventi/allestimenti è da quantificare, ma non da considerare all'interno dei costi di avviamento di cui alla proposta economica.

h. Manutenzione ordinaria e straordinaria

La Fondazione sostiene i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti a servizio dei rustici nei quali sono collocati gli spazi complementari all'abitare oggetto di concessione (a titolo esemplificativo e non esaustivo impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione acqua calda sanitaria, fotovoltaico, impianto linea vita, ecc.).
Per tutta la durata del Contratto, il gestore avrà l'onere di provvedere alla manutenzione e a tutte le riparazioni di natura ordinaria non riconducibili alle componenti impiantistiche a servizio dei rustici nei quali sono collocati gli spazi oggetto di concessione, impegnandosi espressamente a effettuare - a propria cura e spese - tutti gli interventi che si renderanno all'uopo necessari. In particolare, il Gestore dovrà condividere con la Fondazione un piano di manutenzione annuale comprendente lavori/attività per importo complessivo di almeno Euro 5.000 IVA esclusa, di anno in anno per tutta la durata del Contratto. Non sono ricompresi nell'importo sopra indicato i costi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature fornite dal gestore e che sono a carico dello stesso.
A titolo esemplificativo e non esaustivo si precisa che rientrano negli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Gestore la riparazione e/o la sostituzione di tutti gli arredi forniti dal Fondazione e presenti all'interno degli spazi oggetto di concessione; la manutenzione ordinaria compresa la sostituzione delle componenti impiantistiche soggette a consumo (luci, lampade, ecc.); il mantenimento del decoro e dell'integrità delle pareti interne ed esterne sia opache che finestrate dei fabbricati nei quali sono collocati tali spazi, anche provvedendo al ripristino a fronte di atti di vandalismo e danneggiamento.
Si considerano inoltre rientranti negli oneri di manutenzione ordinaria anche gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria la cui necessità consegua al mancato adempimento da parte del gestore dei propri obblighi di manutenzione ordinaria sopra descritti.

i. Garanzie

A garanzia del corretto adempimento degli obblighi assunti dal gestore in seguito alla sottoscrizione del contratto di concessione, il gestore si impegna a rilasciare a favore della Fondazione:

- idonea garanzia emessa da primario istituto assicurativo o bancario per un importo pari a Euro 30.000 di durata pari all'intervallo di tempo che intercorre tra l'avvio delle attività di co-progettazione e l'avvio delle attività di gestione;
- idonea garanzia emessa da primario istituto assicurativo o bancario per un importo pari a Euro 60.000, alla consegna degli spazi oggetto di Concessione per il corretto adempimento degli obblighi contrattuali in merito alla proposta di gestione.

j. Assicurazioni

Il Gestore si impegna a stipulare, a propria cura e spese, con primaria compagnia assicurativa una polizza assicurativa di tipo All Risks e RCTO che dovrà coprire:

- i costi necessari per ripristinare gli spazi, inclusi gli arredi e le attrezzature, gli impianti e ogni altro bene ivi presente, compresi - a titolo meramente esemplificativo - danni derivanti da incendio, scoppio, eventi naturali e catastrofici, ricorso vicini, atti vandalici;
- la responsabilità civile verso terzi, incluso senza limitazioni il Fondazione, il personale, i collaboratori e i consulenti del Fondazione, del Gestore e i residenti della Villa.

k. Comunicazione e promozione

Le attività di comunicazione e di promozione (produzione materiale informativo, organizzazione eventi promozionali, sviluppo del sito web, ecc.), nella fase antecedente l'avvio della gestione sono a carico del gestore previo accordo sui contenuti con la Fondazione. Il costo di tali attività è da considerare all'interno dei costi di avviamento di cui alla proposta economica.

Le attività di comunicazione e di promozione nella fase successiva all'avvio delle attività sono a carico del gestore, previo accordo sui contenuti con la Fondazione. Il costo di tali attività è da considerare all'interno del prospetto costi/ricavi in apposito capitolo di spesa.