

VIA SUARDI

Recupero urbano dell'area della ex caserma "LI GOBBI" in via Suardi , Bergamo
Attuazione della UMI 1, ambito AT_e/i/s5 del PGT
"ex Amac - ex caserma Li Gobbi - Vigili del fuoco"

tavola

N

PIANO ATTUATIVO

INTEGRAZIONE 6 - 05.11.2013

protocollo n.
cp. 291

scala

Residenza sociale - Progetto gestione

aggiornamenti
1 18.07.2012

data
24.05.2012

progettisti
arch. Pippo Traversi

committente
WORLD BUILDING S.P.A.

2 06.08.2012

orientamento

3 12.10.2012

4 21.01.2013

5 05.07.2013

6 05.11.2013

7

8

collaboratori:

arch. Gianluigi Facchini

Pippo Traversi Ferdinando Traversi architetti associati

Bergamo - via Locatelli, 23 - tel. 035-222436, fax 035-235045

Albino - via G. Marconi n.2/2

"VIA SUARDI"

Progetto urbano di recupero e sistemazione dell'area della ex caserma "Li Gobbi", compresa fra le vie Suardi, Giovanni da Campione e Amadeo, corrispondente all'UMI 1 dell'Ambito di trasformazione At_e/i/s51 del PGT

Proposta Definitiva di PIANO ATTUATIVO - Legge Regionale 12/2005

Residenza sociale a canone concordato (Rs c2)

PROGETTO GESTIONALE ALLOGGI

Premessa

L'intervento si caratterizza per la natura privata dei soggetti coinvolti a diverso titolo:

- ✧ l'operatore che intende realizzare la struttura, su un'area di sua proprietà, è un'impresa di costruzioni che opera in regime di mercato;
- ✧ la realtà a cui questo intende affidare la gestione della struttura potrà essere la stessa impresa, oppure una società immobiliare dello stesso gruppo, che si occupa di amministrazione e di gestioni condominiali, oppure ancora il condominio che si costituirà fra i proprietari dei costruendi alloggi, ovvero altro soggetto che lo stesso operatore identificherà in un secondo momento, e comunque entro la data di stipula della convenzione di regolamentazione per la gestione degli alloggi.

Nella fase progettuale, quale è l'attuale, si rende indispensabile definire indicativamente il progetto gestionale e le modalità di assegnazione degli alloggi realizzati, al fine di concretizzare i profili di socialità del progetto, che riconosce e sviluppa il tema della casa e dell'abitare come servizio di pubblica utilità secondo una articolazione dell'offerta nella quale l'assegnazione degli alloggi in locazione a canone concordato si riferisce ai criteri concordati con il Comune di Bergamo.

Si tratta quindi di una proposta che:

- ✧ recependo le strategie nazionali e comunali in materia di edilizia residenziale agevolata;
- ✧ traducendo concretamente le possibilità di azione offerte dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Bergamo;
- ✧ sviluppando una relazione tra pubblico e privato finalizzata all'attuazione ed alla fattibilità tecnico-operativa dell'iniziativa;

diviene un riferimento per la costruzione di nuove modalità di intervento nel campo delle politiche abitative.

Così, secondo le previsioni di PGT e della normativa vigente, l'edilizia residenziale a canone concordato rientra nelle tipologie di edilizia sociale in quanto disponibile a canoni inferiori a quelli di mercato.

Il PGT, a livello strutturale, riconosce il carattere di strategicità della residenza sociale e

vincola una quota pari almeno al 10% della Superficie lorda di pavimento (Slp), di ogni Piano di Intervento.

1. La costruzione condivisa di un “progetto abitativo”

L'affitto a canone concordato Rs2c

Le famiglie e le persone che avranno accesso a questa tipologia di offerta rispondono ad una domanda abitativa espressa da soggetti in condizioni economiche intermedie.

Il canone concordato delle unità abitative verrà determinato nel rispetto della normativa di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n. 431, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (art. 2 della Legge n. 431/98).

Le condizioni che verranno applicate alla fattispecie indicata, sono quelle di cui all'accordo territoriale vigente per il Comune di Bergamo datato 10/07/2003, successivamente aggiornato in data 08/03/2013, fatti salvi ulteriori aggiornamenti, secondo cui il compendio oggetto di piano attuativo ricade in Area Omogenea 4 – Sub fascia 3 ed il valore Euro annuo per mq. va da €. 81,72 ad €. 93,73, al netto delle spese condominiali.

Tali importi verranno aggiornati annualmente nella misura del 75% dell'aumento ISTAT dei prezzi generali di consumo.

2. L'accesso alla struttura

Un aspetto importante nella definizione del modello gestionale si riferisce all'accesso alla struttura nei suoi diversi comparti.

L'individuazione dei destinatari è effettuata dal gestore della struttura, previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, e dei beni offerti in locazione, del canone di locazione, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del D.P.R.n.445/2000 consistenti nella decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche.

Il Soggetto Attuatore provvede ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali e ad adottare forme di pubblicità presso operatori del mercato della locazione immobiliare.

Ai fini dell'assegnazione di unità abitative a canone concordato, le superfici utili di progetto superficie di pavimento misurata al netto di muri perimetrali e interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre) rispetteranno i valori di riferimento previsti dall'accordo territoriale di cui al punto 1. precedente.

3. Il modello gestionale

Il gestore della struttura garantirà la fornitura dei servizi di sua competenza direttamente connessi al godimento dell'alloggio e delle parti comuni.

L'ente gestore che verrà identificato, dovrà essere in possesso di competenze specifiche nel campo della gestione condominiale atte a garantire un presidio specifico rispetto alla gestione delle unità immobiliari di locazione, degli aspetti amministrativi e delle dimensioni tecniche relative alla cura ed alla manutenzione della struttura nel suo complesso.

Il modello gestionale si compone di diversi compiti e servizi relativi a diverse funzioni di

natura tecnica, da svolgersi da parte del gestore della struttura interagendo con i gestori delle unità di edilizia libera facenti parte del complesso edilizio e non sovrapponendosi a questi:

- ✧ Verifica dei requisiti di accesso secondo la normativa vigente;
- ✧ assistenza nella firma del contratto, nell'allacciamento alle utenze ed alle attività propedeutiche all'ingresso nell'appartamento, accompagnamento all'uso dell'alloggio ed illustrazione delle regole condominiali;
- ✧ gestione del servizio di pulizia e manutenzione ordinaria delle parti comuni della struttura e delle spazi di pertinenza;
- ✧ definizione della rete di soggetti tecnici deputati alla manutenzione e gestione degli impianti e delle forniture sia delle parti comuni dello stabile che relative specificamente all'alloggio locato. Alla fine dei lavori di realizzazione di tali immobili dovrà essere fornito uno specifico piano di manutenzione e relativo manuale d'uso;
- ✧
- ✧ riscossione degli affitti;
- ✧ gestione e ripartizione delle spese comuni secondo gli accordi presi e delle spese relative agli interventi manutentivi per la quota in carico agli inquilini;
- ✧ azione di controllo della morosità: monitoraggio costante dell'andamento dei pagamenti, rilevazione di situazioni problematiche e soluzione dei problemi relativi;
- ✧ impegno alla redazione di un report annuale sulla gestione degli alloggi al fine di consentirne il monitoraggio all'Amministrazione Comunale