

AVVISO ESPLORATIVO PUBBLICO finalizzato ad individuare soggetti interessati a formulare proposte di finanza di progetto ai sensi degli artt. 182 e 183 comma 15, del D.lgs. n. 50 / 2016 per la valorizzazione di *asset* immobiliari di proprietà dell'I.P.A.B. "Luigi Mariutto" di Milano

ALLEGATO 8

PRINCIPI GENERALI PER LE PROPOSTE DI VALORIZZAZIONE "STRUTTURA RESIDENZIALE socio assistenziale per la terza e quarta età (c.d. *SENIOR HOUSING*)"

(validi per entrambi gli immobili disponibili, salvo diversa indicazione)

PREMESSA

Attualmente quasi un quinto (19%) della popolazione dell'UE è composto da persone di età pari o superiore ai 65 anni. Si prevede che la percentuale di persone di età pari o superiore agli 80 anni **risulterà più che raddoppiata** nel 2100, fino a costituire il 14,6% della popolazione totale.

La quota di anziani rispetto alla popolazione totale aumenterà notevolmente nei prossimi decenni, a mano a mano che sempre più appartenenti alla generazione del boom demografico del dopoguerra raggiungeranno l'età di pensionamento. Ciò, a sua volta, determinerà un onere maggiore per le persone in età lavorativa, che dovranno provvedere alle spese sociali generate dall'invecchiamento della popolazione per fornire una serie di servizi ad esso correlati.

Oggigiorno in Europa nella vita urbana è comune assistere a una trasformazione delle relazioni familiari dovuta alla bassa natalità, al rimpicciolimento dei nuclei familiari, all'incremento dei divorzi e delle persone che vivono da sole e alle necessità create dalla mobilità occupazionale.

Si creano così realtà familiari più fragili perché più sole, nuclei monoparentali, single o anziani che, in alcuni periodi della loro vita non possono appoggiarsi alle relazioni familiari.

Considerando questi fenomeni nel loro complesso, **la prospettiva di vivere da soli la terza (e quarta) età emerge come uno dei problemi più urgenti da affrontare**. Lo stile di vita e le esigenze della popolazione anziana dei prossimi anni richiede una progettazione di **nuove forme di residenzialità, che possano costituire una valida alternativa alle case di riposo**.

Il concetto di **Senior co-housing** è quello di fornire a tutti gli abitanti, indipendentemente da età, desideri ed esigenze, un ambiente domestico sicuro e confortevole, e l'opportunità di restare il più a lungo possibile nelle proprie case, anche se anziani, disabili o in presenza di una malattia cronica. L'intento è di creare alloggi con una sensazione di futuro. Ci si riferisce dunque alla progettazione di spazi abitativi concepiti per favorire nella vita dell'anziano tutti gli indicatori di un **invecchiamento attivo**, come la più ampia partecipazione alla vita sociale del territorio, l'uso delle nuove tecnologie, l'autonomia e il benessere fisico e psicologico.

Il **Senior co-housing** risponde ad una forma alternativa di *co-care* indipendente, non più trasferita alla famiglia (in alcuni Paesi) o ai servizi (*in altri*) ma agli stessi anziani o agli altri co-housers che possono supportarsi reciprocamente nei periodi di difficoltà. Inoltre, ottimizzando l'utilizzo degli specialisti (*medici, infermieri, operatori socio-sanitari, assistenti domiciliari ecc.*), si possono generare economie di scala e conseguenti risparmi sia per chi gestisce le strutture che per gli inquilini stessi, grazie alla possibilità di aggregare la domanda di servizi aggiuntivi disponibili secondo una formula "*scegli e prendi*".

Il modello del **Senior co-housing** è quello di uno spazio abitativo vitale rivolto ai pensionati over 70 ancora autosufficienti, composto in genere da appartamenti privati, reception e presidio sanitario

attivo 24h, oltre a spazi per attività comuni, come ristoranti, bar, area spa e palestra. Uno spazio, quindi, **facilmente accessibile e dotato di ogni comfort**, in cui la persona possa mantenere il proprio **stile di vita attivo** e la propria **privacy**, ma che contenga anche aree comuni dedicate alla **socializzazione**. *"Meglio un conoscente vicino che un amico lontano"* per assicurarsi di essere circondati, nella vecchiaia, da buoni vicini.

I PRINCIPI

I principi su cui declinare la proposta di valorizzazione degli immobili da destinare al Senior Housing si possono distinguere su tre dimensioni:

1. Strutturale

Caratteristiche abitative, soluzioni funzionali ed ergonomiche, sicurezza e domotica applicate.

- a) Siamo nell'ambito della **rigenerazione urbana sostenibile, rendendo nuovamente fruibili alla comunità locale edifici che erano prettamente ospedalieri**. Un edificio, una serie di alloggi, come **soluzione efficace alle necessità** e ai bisogni di chi lo abita, ma può anche essere alimento straordinario per **ciò che lo circonda**.
- b) È una struttura vicina al modello **"residenziale"** quindi caratterizzata da un profilo **"domestico"** ma organizzato, con pochi elementi di arredo fissi nelle unità abitative e quindi un'ampia possibilità di organizzare il proprio spazio domestico con elementi di arredo della propria casa, dei propri ricordi ed affetti.
- c) È collocata nel **tessuto storico urbano**, ma in **prossimità di un centro servizi** dove potersi rivolgere per subentranti esigenze assistenziali di carattere socio sanitario (*a richiesta e menù*).
- d) Prevede la definizione di **nuclei abitativi estensibili** dall'uso singolo a quello di coppia o di coabitazione con eventuali ospiti o personale di appoggio.
- e) Ha presenti **spazi e strutture comuni**, opzionali per il benessere, la socializzazione, le attività motorie ed altro.

Si tratta quindi di definire un **modello di requisiti generali, adattabile a diverse realtà**, per:

- f) **Alloggi indipendenti**, domotizzati, ergonomici, senza vincoli alla mobilità interna / esterna (*anche quindi su sedia a rotelle*) e barriere architettoniche (*con servizi igienici, doccia e blocco cucina*); organizzati attorno e/o vicino ad una serie di servizi comuni, realizzati nell'ambito di ristrutturazioni di edifici esistenti, anche con vincoli storici – architettonici, **comprensivi dell'arredo e delle attrezzature standard**, serviti in ogni immobile con due ascensori, di cui uno con misure e caratteristiche per carrozzelle anche motorizzate delle persone con ridotta mobilità;
- g) Immobili **dotati di funzioni private e collettive**, in grado di coniugare le esigenze di indipendenza con quelle di socialità ed assistenza leggera.
- h) Dimensioni da 28 a 60 mq. (*Tipologia prevalente il bilocale, ma anche mono e trilocale*) con possibilità di **annessioni** tra alloggi per nuclei familiari o comunitari che vogliano condividere gli spazi. Per ognuno dei due immobili si possono prevedere un minimo di sei – sette alloggi, anche con ingresso esclusivo dal pianoterra, ove ritenuto fattibile.
- i) Formula esclusiva della **locazione**, per garantire il ricambio nel tempo: **nel piano economico finanziario devono essere presentati i valori indicativi che il proponente intende proporre a canone mensile a seconda della tipologia dell'alloggio, ricavo che sarà direttamente acquisito dall'operatore e costituirà la remunerazione oggetto della convenzione**.
- j) Dotazioni minime di accesso ad un **giardino o spazio esterno attrezzati** con facilità di manutenzione, parcheggi riservati per i casi che lo richiedano (*anche veicoli per disabili*).

- k) Caratteristiche generali **ecologiche e di risparmio energetico**, implementazione di **un'attenzione ai consumi** (*impianto solare o fotovoltaico, recupero delle acque piovane, ...*), oltre all'attenzione alla natura e la volontà di preservare spazi verdi: ad esempio nella condivisione di un parco-giardino e/o di un orto condiviso, che consenta anche di autoprodurre cibo a km0 (*per entrambi gli edifici nell'area verde retrostante gli stessi*).
- l) Predisposizione di spazi e locali attrezzati ed arredati, da adibire a servizi comuni, quali:
- a. Sala/e polivalente/i (*soggiorno, incontri, biblioteca, emeroteca, spiritualità, attività ricreative e sportive, pasti in comunità, ecc.*)
 - b. Presidio portineria / ufficio
 - c. Presidio ambulatorio / infermeria
 - d. Bagno assistito in comune
 - e. Lavanderia in comune

2. Relazionale

Luogo di aggregazione e socializzazione, aperto alla comunità locale, nonché polo di promozione del territorio e della storia locale.

La proposta dovrà tener conto non solo dei singoli locatari e delle esigenze della comunità che va formandosi all'interno dell'immobile, ma anche delle frequentazioni dall'esterno e del possibile utilizzo degli spazi collettivi anche per il volontariato e l'associazionismo locale, in un'ideale integrazione con il territorio.

Ci sono diversi modelli di cohousing ma tutti coniugano **l'indipendenza e la privacy** della propria abitazione con la possibilità di **condividere spazi e servizi comuni al fine di recuperare la socialità**, sfruttare le economie di scala che consentono da un lato di risparmiare e dall'altro di riuscire a concedersi piccoli privilegi – *che in alcuni casi non sarebbero sostenibili* – e recuperare una dimensione di vita più semplice, più attiva e più serena mentre potrebbero essere adeguatamente valorizzate e diventare un modo per sviluppare la solidarietà e lo sviluppo di relazioni di coesione sociale economica e territoriale grazie ad un'operazione finanziaria ben strutturata.

Può essere utile sperimentare una definizione come **"Senior co-housing"**, per evidenziare la potenziale ricchezza delle relazioni, anche **inter-generazionali** che possono essere tessute. Ciò rappresenta chiaramente l'intenzione, dietro alla costruzione del modello, di ricercare anche la motivazione legata alla **convivialità e alla socialità**, in una formula abitativa cui si riconoscono queste potenzialità.

Le stesse locazioni, in parte minoritaria, possono essere destinate a gruppi familiari che nel loro progetto di vita intendano rendersi disponibili alla coabitazione e relazione con le persone anziane residenti. Senza escludere, altresì, **opportunità abitative temporanee anche a giovani** (*per esempio studenti universitari, ma anche coppie*) con la finalità di beneficiare dei servizi e delle attività condivise, del supporto reciproco, oltre che della ricchezza e vivacità delle relazioni. Una soluzione temporanea accessibile a studenti e giovani, alla cosiddetta **"fascia grigia"**, che fatica ad accedere al libero mercato, incentivandone il passaggio verso l'autonomia abitativa, e che trova in queste soluzioni un aiuto nella gestione della vita quotidiana, e agli anziani come risposta all'isolamento e alla necessità di cura.

Le abitazioni di **Senior co-housing** possono essere viste quindi anche come un servizio alla città, auspicando lo sviluppo di strumenti che aiutino a riconoscere tale valore, grazie anche al supporto dato dalla pubblica amministrazione.

3. Servizi

Sistema di servizi socio assistenziali e socio sanitari fruibile a domanda

La convenzione di progetto andrà a prevedere che l'Ente Luigi Mariutto garantirà ai residenti negli immobili di **Senior Housing** i **servizi di supporto socio assistenziale e socio sanitario**,

attivabili a richiesta dalla persona interessata su un menù di disponibilità, un servizio collaborativo (auto)gestito all'interno di uno di questi edifici può essere un ottimo complemento al sistema del welfare di un luogo.

L'offerta abitativa prevede per gli anziani uno spazio di **privacy**, aspetto fortemente compromesso nella generalità delle case di riposo. La privacy è una caratteristica fondamentale del cohousing perché permette di coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, con il mantenendo dell'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita. In questo progetto è una caratteristica presente, seppur limitata alla stanza da letto. Un altro aspetto molto vantaggioso per l'anziano è rappresentato dalla soluzione delle incombenze quotidiane supportato da assistenti familiari. Vengono infatti agevolate quelle attività di carattere giornaliero come l'approvvigionamento dei viveri e del fabbisogno individuale, la preparazione dei pasti, il supporto all'igiene personale, la pulizia degli ambienti comuni così come il lavaggio e la stiratura degli indumenti. Le incombenze di carattere periodico come la gestione amministrativa, le pratiche burocratiche e le piccole manutenzioni sono anch'esse supportate da un servizio ad hoc. La scelta condivisa del menù del giorno, ove si voglia usufruire del servizio di ristorazione, e la partecipazione alla preparazione delle pietanze sono parte della prassi ordinaria così come comuni sono la pratica del giardinaggio e la cura dell'orto. Queste azioni quotidiane che gli anziani svolgono sono fondamentali per favorire una longevità attiva. Alcune attività ricreative saranno organizzate ad opera di educatori professionali e volontari mentre sarà agevolata la possibilità di condividere hobbies, nel rispetto dell'indole e dell'attitudine individuale.

L'innovazione data dal nuovo modello di **Senior co-housing** comporta anche l'inserimento di nuove figure professionali, sia in fase di progettazione sia in fase di insediamento e gestione, quali facilitatori, sociologi, mediatori o il c.d. "*gestore sociale*"; tale opportunità sarà sempre gestita dall'Ente Mariutto.