

**Bando 2015 “Housing sociale per persone fragili”
Fondazione Cariplo - Servizi alla Persona**



**Cooperativa sociale
di solidarietà**

**ve
do
gio
va
ne**

Progetto

COM'IN CASA - HOUSING

Una storia da abitare

Indice

1. AMBITO DELL'INTERVENTO	1
1.1 PROBLEMI ED ESIGENZE CHE SI INTENDONO AFFRONTARE	1
1.2 ANALISI DEL CONTESTO TERRITORIALE E SOCIALE DI RIFERIMENTO	4
1.2.1 Identificazione del territorio di riferimento del progetto	4
1.2.2 Le caratteristiche del territorio in relazione alle finalità del progetto	5
2. OGGETTO DELL'INTERVENTO	8
2.1 SOGGETTI BENEFICIARI	8
2.2 OBIETTIVO GENERALE	9
2.3 OBIETTIVI SPECIFICI	10
2.4 ESITI ATTESI	11
3. MODALITÀ D'INTERVENTO E AZIONI PROGETTUALI	13
3.1 CONDIZIONI E MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	13
3.1.1 La struttura abitativa	13
3.1.2 Il modello di gestione delle offerte di ospitalità	16
3.1.3 Le risorse umane	19
3.1.4 Il sistema di governance	22
3.2 AZIONI IN CUI SI ARTICOLA IL PROGETTO	23
3.2.1 Il piano di lavoro e le scansioni temporali	23
3.2.2 Azione 1 - Prima macro fase: realizzazione delle condizioni strutturali e gestionali per l'accoglienza	24
3.2.3 Azione 2 - Seconda macro fase: avvio dell'operatività e sperimentazione del modello	26
4. L'ORGANIZZAZIONE PROPONENTE E I PARTNER	28
4.1 LA COOPERATIVA SOCIALE COMIN (CAPOFILA)	28
4.2 LA COOPERATIVA SOCIALE VEDOGIOVANE (PARTNER)	30
4.3 I PRINCIPALI SOGGETTI CHE SOSTENGONO E COLLABORANO AL PROGETTO	32

Premessa terminologica: il presente progetto è parte (essenziale e centrale) di un progetto più ampio, che prevede ulteriori offerte (descritte nell'allegato n. 1) oltre a quelle residenziali e abitative presentate di seguito. Al fine di favorire una corretta comprensione, specifichiamo che – nel testo che segue – il progetto più ampio e complessivo verrà nominato come “Com'in Casa”, mentre il presente progetto, per il quale viene richiesto un contributo a Fondazione Cariplo, verrà nominato come “Com'in Casa - Housing”.

1. Ambito dell'intervento

1.1 Problemi ed esigenze che si intendono affrontare

Il presente progetto, coerentemente con quanto indicato dal bando 2015 "Housing sociale per persone fragili" di Fondazione Cariplo, intende affrontare problematiche ed esigenze abitative (intese in senso ampio) di persone che si trovano in una particolare condizione di fragilità, e in specifico:

- **persone anziane autonome o parzialmente autonome in situazione di vulnerabilità**, soprattutto connessa alla fase – spesso lunga e articolata – di progressiva perdita della propria autosufficienza individuale e di riduzione della propria capacità (o della possibilità) di contatto / interazione sociale;
- **persone o nuclei familiari in temporanea situazione di fragilità socio abitativa** che siano in grado di riconquistare in tempi medio-brevi una situazione di autonomia e di soddisfacente inserimento sociale;
- **persone che per motivi di salute o lavorativi si trovano a dover abitare temporaneamente** – anche per brevi periodi – **lontano dalla loro casa e dalla loro rete sociale di riferimento**, e in specifico:
 - **parenti di persone degenti** presso una struttura ospedaliera;
 - **persone malate in fase di post ricovero o destinatarie di interventi sanitari alternativi al ricovero** che hanno l'esigenza di rimanere nei pressi della struttura ospedaliera;
 - **lavoratori temporanei** provenienti da fuori territorio.

In tutte queste situazioni di fragilità¹ la problematica residenziale che è rilevabile e presente, con gradi diversi di intensità in relazione alle differenti tipologie di bisogno, non riguarda semplicemente la **dimensione alloggiativa**, cioè la possibilità di disporre di uno spazio-alloggio (appartamento o camera) e alcuni connessi servizi di tipo alberghiero, ma concerne in senso forte la **dimensione dell'abitare**². Tale dimensione non si riduce *all'oggetto*, cioè al sito delimitato da mura in cui la persona risiede, ma ha più profondamente a che fare con *il soggetto*, cioè:

- con lo **spazio / situazione** entro cui l'individuo costituisce ed organizza la propria esistenza personale (il luogo della vita soggettiva e riservata, lo specchio della propria intimità),
- con la **posizione / ambito** – il "margine" – a partire da cui egli si apre alla realtà, entra in contatto con gli altri e costruisce relazione con il proprio intorno (il sistema attraverso cui mette in atto la fondamentale dialettica tra sé e altro, tra il "dentro" della vita privata e il "fuori" del mondo esterno).

L'abitare è dunque **un processo** che – a partire dal "luogo" e dallo "spazio" che si abita, anche per periodi limitati – contribuisce a costituire e definire l'identità (personale e sociale) degli individui; influisce in maniera determinante sul loro stato fisico, psicologico, emotivo (sul benessere o malessere relativo a queste dimensioni); condiziona (favorisce o limita) la loro capacità di costruire significati e relazioni, di interagire con il contesto, di riconoscere (verso di sé) e manifestare (verso gli altri) il senso relativo alla fase dell'esistenza che stanno attraversando.

Ponendoci in questa prospettiva, crediamo che la costruzione di un progetto di housing sociale debba tenere in essenziale considerazione l'insieme di tali dimensioni e aspetti, al fine di provare a **realizzare una serie di condizioni abitative** (di cui le caratteristiche fisiche dell'alloggio e i servizi ad esso strettamente connessi sono solo una parte, pur importante, ma una parte) atte a favorire nel tempo il benessere individuale e sociale dei destinatari dell'accoglienza e/o dell'ospitalità.

¹ In un paragrafo successivo di questo documento (par. 2.1) vengono approfondite le caratteristiche – qui solo sinteticamente indicate – dei destinatari / beneficiari delle offerte di residenzialità messe in campo dal progetto.

² Come è ricordato nella ricerca *Abitare leggero* promossa da Fondazione Cariplo «la casa è uno degli elementi forti dell'esistere. Non è solo uno spazio fisico, ma anche "una costruzione sociale e uno spazio della mente" (Cooper, 2010). Garantisce alle persone "senso di benessere, di appartenenza e di coerenza" (Gilleard, 2007). Come sottolinea Renzo Scortegagna, sociologo e docente presso la Facoltà di Scienze Politiche dell'Università di Padova: "la casa è un luogo, l'abitare è un processo che ha a che vedere con socialità, significati e relazioni" (Scortegagna, 2013)». *Abitare leggero. Verso una nuova generazione di servizi per anziani*, rapporto di ricerca a cura di Fabrizio Giunco, Collana "Quaderni dell'Osservatorio" n. 17 anno 2014, pag. 15.

Per fare questo (realizzare condizioni abitative capaci di generare benessere) occorre tuttavia focalizzare il modo in cui tali dimensioni e aspetti connessi all'abitare si traducono in più concrete esigenze, bisogni e aspettative di specifici destinatari. Entrando nel merito del presente progetto, proviamo perciò nella tabella che segue a rappresentare in dettaglio quelle che riteniamo essere le particolari esigenze e bisogni dei destinatari a cui esso si rivolge (distinti per le tipologie definite all'inizio di questo paragrafo), che come tali costituiscono l'ambito e l'orizzonte problematico, la domanda a cui il progetto stesso intende – per quanto possibile – offrire una risposta.

DESTINATARI	ESIGENZE, BISOGNI, ASPETTATIVE
<p style="text-align: center;">Persone anziane in situazione di vulnerabilità (e loro familiari)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Essere accolti e ascoltati – sia in fase di ingresso che progressivamente in maniera continuativa – riguardo alle proprie problematiche, difficoltà, timori e preoccupazioni, ma anche riguardo alle proprie intenzioni, desideri e progetti. • Disporre di una situazione alloggiativa (riferita sia al singolo appartamento che al contesto strutturale in cui esso è inserito) che abbia caratteristiche il più possibile rispondenti alle istanze di cui al punto precedente, inclusa la possibilità di progressivi adattamenti e adeguamenti, in relazione al mutare delle condizioni personali. • Avere a disposizione all'interno del contesto abitativo complessivo forme di supporto assistenziale “leggero”, sia per la gestione della casa (pulizie dell'ambiente, lavanderia e guardaroba) che per esigenze più personali (pulizia personale, gestione cucina e preparazione pasti), progressivamente modulabili in base all'evoluzione delle esigenze e delle problematiche individuali. • Poter contare – attraverso referenti interni alla struttura abitativa – su modalità di gestione coordinata e/o condivisa (attraverso specifiche interlocuzioni e/o accordi) di percorsi di assistenza già avviati o in fase di avvio da parte di servizi sociali, servizi socio sanitari, servizi pubblici alla persona. • Disporre all'interno del contesto abitativo di opportunità e occasioni per continuare a condurre (ed anche sviluppare) una vita relazionale, sociale e culturale soddisfacente, e per poter eventualmente mettersi a disposizione come risorsa e aiuto per altri. • Disporre all'interno del contesto abitativo di spazi, strutture attrezzate e adeguato accompagnamento per poter prendersi cura del proprio benessere e per mantenere buone condizioni di salute. • Disporre – se necessario – di forme di supporto e/o accompagnamento funzionali al contatto e alla partecipazione ad eventi culturali e occasioni di socialità presenti nella comunità in cui il contesto abitativo è inserito.
<p style="text-align: center;">Persone / nuclei familiari in condizione di fragilità socio-abitativa</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Essere accolti sulla base della conoscenza e della condivisione di un progetto personale di risposta alla propria situazione di difficoltà oppure di un progetto individuale di supporto sociale (rivolto alla persona / nucleo familiare stesso) avviato per iniziativa di Servizi Sociali territoriali. • Disporre di una situazione alloggiativa (riferita sia al singolo appartamento che al contesto strutturale in cui esso è inserito) che abbia caratteristiche il più possibile rispondenti alle esigenze collegate al progetto (personale o di supporto tramite Servizi Sociali) di cui al punto precedente, inclusa la possibilità di progressivi adattamenti e adeguamenti. • Nel caso di invio attraverso i Servizi Sociali, poter contare su modalità di gestione coordinata e/o condivisa del progetto individuale attraverso periodici contatti, interlocuzioni e/o accordi tra referenti interni all'organizzazione della struttura abitativa e i referenti di Servizi Sociali titolari del progetto stesso. • Disporre all'interno del contesto abitativo di opportunità e occasioni per continuare a condurre (e anche sviluppare) una vita relazionale, sociale e culturale soddisfacente, e per poter eventualmente mettersi a disposizione come risorsa e aiuto per altri.

DESTINATARI	ESIGENZE, BISOGNI, ASPETTATIVE
<p style="text-align: center;">Parenti di degenti presso un ospedale e persone malate in fase di post ricovero o di intervento non ospedaliero</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Disporre di un sistema facilmente fruibile, chiaro e funzionale di accesso (includere informazioni dettagliate sull'offerta) e di prenotazioni dell'alloggio. • Disporre di un alloggio confortevole, adeguatamente attrezzato, tranquillo e rispettoso della privacy, ad un prezzo contenuto (rispetto ai prezzi medi della zona) che consenta un rapido e comodo accesso alla struttura ospedaliera. • Disporre di spazi comuni attrezzati in cui potersi preparare (e poter consumare) bevande e semplici pietanze. • Disporre all'interno della struttura di referenti / operatori competenti e costantemente contattabili a cui poter richiedere informazioni, da cui ricevere indicazioni e suggerimenti, con cui – se si presenta l'esigenza – poter avere un contatto e uno scambio relazionale, in modo tale da alleviare eventuali momenti di solitudine, disagio o crisi personale. • Disporre di spazi all'interno della struttura dove potere – se lo si desidera – incontrare altri ospiti, discorrere in maniera confortevole, stare in compagnia di altre persone. • Accedere e partecipare liberamente ad incontri ed eventi culturali e ad occasioni sociali di incontro, scambio e confronto organizzati nel contesto della struttura abitativa.
<p style="text-align: center;">Lavoratori temporanei provenienti da fuori territorio</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Disporre di un sistema facilmente fruibile, chiaro e funzionale di accesso (includere informazioni dettagliate sull'offerta) e di prenotazioni dell'alloggio. • Disporre di un alloggio confortevole, tranquillo e rispettoso della privacy, ad un prezzo contenuto (rispetto ai prezzi medi della zona). • Disporre di spazi comuni attrezzati in cui potersi preparare (e poter consumare) bevande e semplici pietanze. • Disporre all'interno della struttura di referenti / operatori costantemente accessibili a cui poter richiedere informazioni, da cui ricevere indicazioni e suggerimenti, con cui – al bisogno – poter avere anche un contatto e uno scambio relazionale. • Disporre di spazi all'interno della struttura dove potere – se lo si desidera – incontrare altri ospiti, discorrere in maniera confortevole, stare in compagnia di altre persone. • Accedere e partecipare liberamente ad incontri ed eventi culturali e ad occasioni sociali di incontro, scambio e confronto organizzati nel contesto della struttura abitativa.

1.2 Analisi del contesto territoriale e sociale di riferimento

1.2.1 Identificazione del territorio di riferimento del progetto

L'area di intervento prioritariamente presa in considerazione dal presente progetto ha come suo centro focale il comune di Rozzano, e include inoltre i comuni rientranti nell'Ambito Sociale del Piano di Zona del Distretto 7 (vedi mappa a fianco)³. Si tratta di un territorio con una significativa densità abitativa: sono complessivamente presenti 74.110 residenti, di cui oltre la metà a Rozzano (42.593 residenti, con una densità di 3.460 ab/kmq)⁴. La posizione di quest'area, al confine sud della città di Milano e all'incrocio di importanti assi viari (tangenziale ovest di Milano, Autostrada A7 Milano – Genova e Autostrada del Sole A1) implica la rilevante presenza di sedi produttive e logistiche di diverse imprese, anche di grandi dimensioni. Nel territorio del Comune di Rozzano è inoltre presente un importante polo sanitario-ospedaliero, l'Istituto Clinico *Humanitas*, che, in ragione dell'alto livello di specializzazione, attrae un ampio numero di pazienti anche da fuori regione, oltre ad un discreto numero di studenti universitari che frequentano la facoltà di medicina in lingua inglese interna allo stesso Istituto *Humanitas*.



L'attenzione progettuale verso tale contesto territoriale trae origine dal fatto che da diverso tempo un cittadino rozzanese ha deciso di impiegare una porzione consistente del proprio patrimonio per costruire nel comune di Rozzano (attraverso un'immobiliare a impronta familiare, denominata Grifo Srl Società Immobiliare) una grossa struttura⁵, nelle vicinanze dell'ospedale *Humanitas*, in cui poter avviare e rendere funzionanti – in maniera stabile e continuativa – attività e offerte che rappresentino una valida risposta ad esigenze e bisogni sociali, tra cui in particolare quelli indicati nel capitolo precedente. La mission individuale che muove questa persona non è principalmente quella di generare profitto ma piuttosto, in un orizzonte di sostenibilità economica, quello di costruire valore sociale e aumentare il benessere del territorio in cui egli da sempre vive e opera. Questa persona ha individuato la cooperativa sociale *Comin*, in virtù di un rapporto di conoscenza, condivisione di valori e fiducia reciproca, come soggetto competente e affidabile da coinvolgere e a cui proporre l'opportunità di affittare a condizioni agevolate alcuni spazi all'interno della propria struttura per progettare, avviare e gestire servizi e offerte che corrispondano alla "mission sociale" di cui egli è promotore. *Comin* ha risposto positivamente a tale proposta e si è impegnata in un percorso di ideazione e costruzione delle condizioni e azioni (anche di natura economica) necessarie alla realizzazione di un proprio progetto che corrisponda – tra l'altro – ai bisogni sociali sopra dettagliati⁶.

³ Il contesto territoriale (denominato Ambito Sociale) del Piano di Zona di cui è capofila il Comune di Rozzano corrisponde al distretto 7 dell'ASL Provincia di Milano 2, che oltre a Rozzano comprende i Comuni di Basiglio, Locate di Triulzi e Opera.

⁴ I dati relativi alla popolazione residente hanno come fonte l'ISTAT, e sono riferiti al 1 gennaio 2015.

⁵ La struttura è descritta in dettaglio al par. 3.1.1

⁶ *Comin* è da diverso tempo impegnata in interventi sul tema dell'housing sociale (citiamo in particolare il progetto "Girandolhousing" a Cernusco sul Naviglio). In termini generali, la modalità fondamentale di tale impegno mira ad inserire la risposta abitativa all'interno di un sistema più ampio di altre azioni e progettualità sociali, in modo tale da coniugare l'offerta di ospitalità con un insieme di possibilità e occasioni di contatto, scambio e integrazione sociale, che possano rappresentare per le persone accolte situazioni di arricchimento e di investimento sia sul versante personale che sul lato dalla partecipazione attiva alla vita della comunità. Circa i dati e le informazioni sulla mission e sulla storia della cooperativa *Comin*, sulle attività svolte e sull'esperienza maturata dall'organizzazione nell'ambito specifico in cui si colloca questa proposta progettuale, vedi in particolare il paragrafo 4.1.

La collocazione dell'immobile in cui avranno sede le attività progettuali identifica dunque l'epicentro del territorio di riferimento di Com'in Casa - Housing. La delimitazione degli specifici confini – come sopra indicati – corrisponde invece alla definizione del contesto entro cui il progetto stesso intende sviluppare azioni mirate e capillari volte in primo luogo ad intercettare i possibili fruitori delle offerte di residenzialità e/o ospitalità messe in campo; in secondo luogo a sviluppare relazioni di rete utili al supporto e alla valorizzazione del progetto e delle offerte che esso vuole realizzare.

Ciò avverrà in particolare attraverso la costruzione di interlocuzioni, collaborazioni, intese e accordi con soggetti chiave del territorio⁷, e in specifico:

- con la Direzione Innovazione Sociale del Comune di Rozzano, con l'Ufficio di Piano Sociale di Zona – Distretto 7 e con soggetti del privato sociale e del mondo dell'associazionismo attivi in loco (cooperative, associazioni, parrocchie, gruppi informali, ecc..) per quanto riguarda l'accoglienza di persone anziane vulnerabili e persone / nuclei familiari in condizioni di fragilità socio-abitativa;
- con la Direzione dell'Istituto Clinico Humanitas (anche attraverso la mediazione della Direzione di Humanitas University, con cui la cooperativa Comin è già da tempo in contatto) per quanto riguarda l'accoglienza di persone con esigenze sanitarie (malati e parenti di degenti) che debbano trascorrere dei periodi nei pressi della stessa struttura ospedaliera;
- con le imprese / attività produttive presenti nel territorio dei quattro comuni indicati (in primis lo stesso Istituto *Humanitas*) per quanto riguarda l'accoglienza di lavoratori temporanei.

La focalizzazione delle azioni di intercettazione dell'utenza e di costruzione di rete sul territorio indicato non significa naturalmente che non verranno prese in considerazione segnalazioni, richieste di accoglienza e di collaborazione provenienti da un contesto più allargato (ad es. dalla zona 5 del Comune di Milano o da Comuni appartenenti ad altri distretti / ambiti sociali limitrofi). Tali contesti non saranno tuttavia oggetto – almeno nei limiti temporali indicati per il presente progetto – di uno specifico lavoro di sviluppo e promozione.

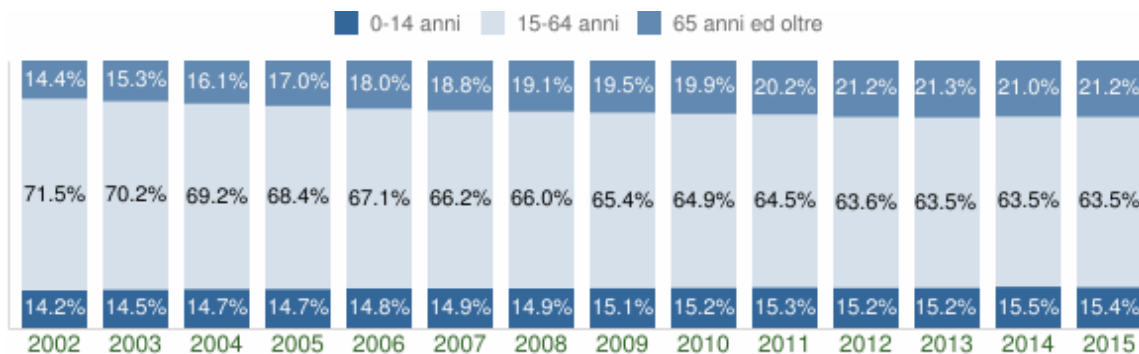
1.2.2 Le caratteristiche del territorio in relazione alle finalità del progetto

Al fine di rilevare concretamente la tipologia e l'entità dei bisogni sociali presenti sul territorio di riferimento a cui il presente progetto potrebbe rispondere, *Comin* ha realizzato alcune azioni di ricerca, sia su base documentale (analisi dei dati e delle informazioni disponibili in pubblicazioni e report) che direttamente sul campo (colloqui e interviste a interlocutori privilegiati presenti nel contesto). Gli aspetti di maggior rilievo e interesse emersi da questa ricerca sono i seguenti:

⁷ Su questo punto si vedano più in particolare i paragrafi 3.2.2., 3.2.3. e soprattutto 4.3

Persone anziane in condizione di vulnerabilità⁸

L'incidenza della popolazione anziana sul totale della popolazione residente a Rozzano è da tempo in significativo aumento. Come evidenzia il grafico sottostante, si è infatti progressivamente passati dai 5.347 residenti ultra-sessantacinquenni all'inizio del 2002 (pari al 14,4% dell'intera popolazione residente) a 9.013 all'inizio del 2015 (pari al 21,2% dell'intera popolazione residente).



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI ROZZANO (MI) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Di questi 9.013 anziani, il 25,4% (pari a 2.291 persone) costituiscono famiglia anagrafica monoparentale (abitano cioè da soli). Oltre la metà di questi ultimi (1.243 anziani) ha più di 75 anni, e quasi un terzo (669 anziani) ha più di 80 anni.

Le persone anziane attualmente in carico ai Servizi Sociali del Comune di Rozzano che usufruiscono del servizio di assistenza domiciliare (SAD) sono circa 85. A Rozzano non sono presenti Centri Diurni Integrati (CDI) rivolti ad anziani.

Crediamo che l'insieme di questi dati indichi la presenza effettiva di bisogni di residenzialità leggera per anziani a Rozzano (e presumibilmente, per analogia, anche negli altri comuni del Distretto 7). Riguardo all'entità di tali bisogni, abbiamo provato a porre la domanda alla Responsabile del Servizio Sociale di Base del Comune di Rozzano dott.ssa Patrizia Bergami, la quale ci ha confermato che, in base ad una loro stima, attualmente almeno trenta tra gli anziani utenti del Servizio presentano effettivamente questo tipo di esigenza.

La dott.ssa Bergami ha infine chiarito che all'interno del territorio del Distretto 7 non esistono strutture con caratteristiche di residenzialità leggera destinate a persone anziane⁹. I Servizi Sociali del Comune, in presenza di situazioni di anziani vulnerabili ancora sostanzialmente autosufficienti, ma con forme di fragilità connesse all'invecchiamento, sono perciò in diversi casi costretti ad inserire tali soggetti nelle RSA o in struttura a forte impronta sanitaria, cioè in situazioni non adeguate alla specificità del bisogno e caratterizzate da costi ingenti rispetto alla risposta necessaria.

⁸ I dati citati in questo paragrafo (anziani vulnerabili) e in quello successivo (persone in situazione di fragilità socio abitativa) sono relativi al solo comune di Rozzano, e sono stati forniti dalla *Direzione Innovazione Sociale nell'ambito della Città Metropolitana* della stessa Amministrazione Comunale. L'Ufficio di Piano del Distretto 7, di cui Rozzano è capofila, non dispone infatti attualmente di dati equivalenti aggiornati riferiti al proprio ambito territoriale nella sua interezza (4 comuni sopra citati). Consideriamo comunque questi dati come significativi per l'intero territorio di riferimento del progetto (come identificato nel par. 1.2.1), dal momento che la popolazione di Rozzano equivale al 57% dell'intera popolazione dell'ambito territoriale del Distretto 7, e dal momento che il resto di tale ambito non ha caratteristiche dissimili da quelle del territorio del comune di Rozzano, come la *Direzione Innovazione Sociale* stessa ci conferma.

⁹ Nei territori limitrofi a quello del Distretto 7 sono invece presenti:

- la struttura di residenzialità leggera – appartamenti protetti per anziani (124 posti letto complessivi) situata nel contesto dell'RSA Heliopolis di Binasco (MI), gestita da Segesta SpA (informazioni specifiche su questa offerta sono contenute alla pagina web: <http://www.korian.it/strutture/casa-di-riposo-milano-rsa-heliopolis/servizi/#appartamenti-e-residenze-per-anziani>);
- la Casa Albergo Anziani del Comune di Lacchiarella, che dispone di 20 mini alloggi destinati però esclusivamente ad anziani residenti nello stesso comune (informazioni specifiche su questa offerta sono contenute alla pagina web: http://www.comune.lacchiarella.mi.it/index.php?option=com_content&view=article&id=265:casa-albergo-anziani&catid=16:servizi-sociali&Itemid=104).

Persone o nuclei familiari in condizione di fragilità socio-abitativa

Su questo versante, il Tavolo Abitare (Tavolo di Lavoro istituzionale del Comune di Rozzano, attivo sul tema dei bisogni abitativi della popolazione residente) evidenzia attualmente forti esigenze di accoglienza residenziale temporanea, soprattutto riferita a situazioni di nuclei familiari con sfratto esecutivo e in attesa dell'accesso ad alloggi ERP. Nell'anno 2014 i casi di questo tipo in carico ai Servizi Sociali del Comune erano pari a 30; la stima è tuttavia che siano in aumento per il prossimo futuro. In risposta a questo genere di bisogni, il Comune dispone di soli 5 alloggi (nei quali la permanenza va e da un minimo di sei mesi ad un massimo di due anni) con cui riesce a coprire le situazioni di maggiore emergenza. Tutti e 5 gli alloggi risultavano interamente occupati nel corso dell'anno 2014.

Altre situazioni presenti sul territorio con significativa esigenza di accoglienza residenziale temporanea sono riferite a nuclei mamma-bambino già in carico ai Servizi Sociali di Base. Tali casi, in fase avanzata del loro percorso di presa in carico, presentano necessità di soluzioni abitative a prezzo calmierato ed eventuale supporto leggero alle esigenze della quotidianità. Il Servizio Sociale del Comune di Rozzano stima la presenza di almeno 2 casi all'anno con queste caratteristiche.

Parenti di degenti presso l'ospedale Humanitas e persone malate non ricoverate, ma che hanno l'esigenza di rimanere nelle vicinanze dell'ospedale stesso per interventi sanitari e riabilitativi alternativi al ricovero

Per la lettura delle esigenze su questo versante, riprendiamo i pochi – ma significativi – dati e informazioni contenuti nella lettera di intenti di Humanitas University (vedi allegato 3), e ricavati da colloqui con i responsabili della stessa Università. La tabella che segue specifica innanzitutto i numeri dei pazienti annualmente ricoverati presso l'IRCCS Humanitas di Rozzano, con il dettaglio di quelli provenienti da fuori regione Lombardia (cioè delle persone con più forte esigenza alloggiativa temporanea):

<i>Pazienti ricoverati presso Istituto Humanitas di Rozzano</i>	2012	2013	2014
n. totale pazienti ricoverati	39.718	37.062	37.737
di cui provenienti da fuori regione Lombardia	6.811	7.051	7.572

L'Istituto Humanitas segnala inoltre:

- che la durata media di degenza per questi pazienti è di circa 5/6 giorni e che solitamente sono accompagnati da uno o più familiari;
- che vi è una crescente esigenza da parte degli stessi familiari di reperire offerte di ospitalità temporanea nelle immediate vicinanze del sito ospedaliero, con particolare riferimento a strutture in grado di offrire ospitalità a costi contenuti.

Lavoratori temporanei provenienti da fuori territorio:

Non disponiamo di dati puntuali e rilevati riferibili alle esigenze abitative di lavoratori che operano per un tempo limitato sul territorio di riferimento del progetto.

Siamo tuttavia a conoscenza del fatto che sia l'IRCCS Humanitas che Humanitas University si avvalgono costantemente di un significativo numero di professionisti extra organico, provenienti da fuori territorio (tra cui medici, infermieri, tecnici sanitari, docenti e consulenti-formatori) che hanno naturalmente l'esigenza di abitare temporaneamente nei pressi della struttura ospedaliera.

Sul territorio di Rozzano hanno inoltre sede diverse grandi imprese (tra cui ad esempio Telecom ed Editoriale Domus) che, come Humanitas, fungono da "attrattori" di altrettanti lavoratori temporanei i quali necessitano – per il tempo del loro soggiorno "professionale" – di strutture di ospitalità.

2. Oggetto dell'intervento

2.1 Soggetti beneficiari

All'inizio del par. 1.1 sono indicate sinteticamente le tipologie di soggetti a cui sono rivolte le azioni messe in campo dal presente progetto, in modo tale da poter evidenziare gli specifici bisogni ed esigenze che quest'ultimo intende affrontare. Visto tuttavia che tale aspetto è assolutamente centrale, proviamo qui a riprendere quanto già detto, al fine di esplicitare e approfondire più in dettaglio le caratteristiche delle persone che sono da intendere come beneficiari specifici di quanto il progetto vuole realizzare.

Persone anziane in condizione di vulnerabilità

Si tratta di persone anziane nella fase dell'esistenza in cui – in ragione del processo di invecchiamento – si sperimentano forme iniziali di riduzione dell'autosufficienza, sia dal punto di vista dei bisogni e delle esigenze individuali, che dal punto di vista della capacità autonoma di contatto, interazione e partecipazione sociale.

Più in specifico, i soggetti beneficiari del progetto sono persone anziane:

- autosufficienti o parzialmente autosufficienti con diminuzione di autonomia senso-motoria (ma comunque capaci di espletare le fondamentali azioni di cura di sé e del proprio ambiente) e che non presentino forme di disagio psichiatrico¹⁰;
- prevalentemente radicate nel territorio oggetto dell'intervento: si darà cioè precedenza a persone del territorio, in quanto uno degli obiettivi del progetto di accoglienza è quello di facilitare il mantenimento delle relazioni con il proprio contesto di vita e di appartenenza;
- tendenzialmente prive (del tutto o in parte) di reti parentali significative, o con familiari che (per motivi diversi) non sono in grado di assicurare al proprio congiunto forme adeguate di vicinanza e/o assistenza e/o aiuto in senso globale;
- prevalentemente conosciute (ed eventualmente prese in carico) da parte dei servizi socio assistenziali territoriali;
- con esigenze e aspettative della tipologia di quelle indicate al primo box della tabella a pag. 2.

Persone o nuclei familiari in condizione di fragilità socio-abitativa

Si tratta di singoli individui o nuclei familiari con forme diverse di disagio sociale e abitativo che, grazie anche all'intervento dei servizi sociali territoriali, si trovano nella fase di riacquisizione – in tempi valutati come medio-brevi – di una piena autonomia (anche sul versante economico) e di un adeguato livello di integrazione sociale.

Su questo versante, il progetto si rivolge prevalentemente alle seguenti tipologie di situazioni:

- nuclei mamma-bambino;
- nuclei familiari assegnatari di alloggio ERP in attesa di poter accedere all'alloggio stesso;
- neo maggiorenni in uscita dalle comunità di accoglienza per minori;
- genitori neo separati.

Nei casi indicati ai primi tre punti, il progetto prevede di rivolgere l'offerta di ospitalità a soggetti segnalati e in carico (attraverso uno specifico progetto sociale individuale) ai servizi sociali territoriali, i quali – in caso di difficoltà economiche del nucleo / persona – siano anche disponibili ad una partecipazione economica in merito ai costi dell'inserimento abitativo¹¹.

¹⁰ Nel corso della prima macro-fase del progetto verrà elaborato un sistema di valutazione (sulla base delle scale AADL, IADL, BADL) che fungerà da criterio di ingresso, e che sarà anche funzionale ad interloquire con i parenti degli anziani e orientarli. Verranno anche presi in considerazione le valutazioni effettuate in precedenza da Servizi Sociali e Socio Sanitari e da Organi istituzionali ASL (riconoscimento di invalidità).

¹¹ Tale possibilità è effettivamente presa in considerazione all'interno della lettera di intenti – allegato 3 al presente progetto – della *Direzione Innovazione Sociale nell'Ambito della Città Metropolitana* del Comune di Rozzano.

In ogni caso verrà data precedenza a persone:

- radicate (residenti e/o appartenenti per storia personale e familiare) all'interno del territorio oggetto dell'intervento, in modo tale da poter fare leva sul mantenimento delle relazioni con il proprio contesto di vita e di appartenenza;
- con esigenze e aspettative del tipo di quelle indicate al secondo box della tabella a pag. 2.

Parenti di degenti presso l'ospedale Humanitas

Si tratta di persone che hanno un proprio congiunto ricoverato presso l'ospedale Humanitas e che vivono e risiedono a una distanza tale da rendere disagiata il "viaggio quotidiano" di andata e ritorno presso la struttura ospedaliera, e che si trovano quindi a dover alloggiare temporaneamente, anche per periodi di brevissima durata, nei pressi dell'ospedale.

Il progetto Com'in Casa - Housing tiene conto del fatto che queste persone:

- si trovano presumibilmente in una fase critica e dolorosa del loro percorso esistenziale, in relazione alla situazione di malattia del proprio congiunto;
- nel corso della permanenza nei pressi dell'ospedale Humanitas si trovano del tutto o in parte prive del conforto e aiuto proveniente dalla propria rete di rapporti familiari e sociali;
- hanno in molti casi l'esigenza di contenere i costi economici della permanenza stessa;
- possono presentare esigenze del tipo di quelle indicate al primo box della tabella a pag. 3.

Persone malate non ricoverate

Si tratta di ammalati – in molti casi in fase di post ricovero – che hanno l'esigenza di rimanere nelle vicinanze dell'ospedale Humanitas per interventi sanitari e riabilitativi alternativi al ricovero (ad esempio cicli di esami e/o analisi, visite mediche, controlli sanitari, medicazioni, percorsi di cura / riabilitazione).

Su questo versante, il progetto Com'in Casa - Housing prevede di ospitare persone ammalate autosufficienti o parzialmente autosufficienti, ma comunque capaci di espletare le fondamentali azioni di cura di sé e del proprio ambiente.

Così come segnalato al punto precedente, il progetto tiene conto del fatto che queste persone:

- si trovano quasi certamente in una fase critica e dolorosa del loro percorso esistenziale a causa del proprio stato di salute;
- nel corso della permanenza nei pressi dell'ospedale Humanitas sono del tutto o in parte prive del conforto e aiuto proveniente dalla propria rete di rapporti familiari e sociali;
- hanno in molti casi l'esigenza di contenere i costi economici della permanenza stessa;
- possono avere l'esigenza di alloggiare insieme a parenti o persone che fungono da accompagnatori / assistenti;
- possono presentare altre esigenze del tipo di quelle indicate al primo box della tabella a pag. 3.

Lavoratori temporanei provenienti da fuori territorio

Si tratta di professionisti provenienti da fuori territorio che:

- lavorano temporaneamente all'interno della struttura dell'ospedale Humanitas (ad esempio medici, infermieri, tecnici sanitari, docenti e consulenti-formatori);
- lavorano temporaneamente per le diverse aziende presenti sul territorio del comune di Rozzano e dei comuni limitrofi (pensiamo in particolare alle grandi aziende, ad esempio Telecom ed Editoriale Domus);
- possono presentare esigenze del tipo di quelle indicate al secondo box della tabella a pag. 3.

2.2 Obiettivo generale

L'**obiettivo generale** del progetto Com'in Casa - Housing consiste nella creazione e nell'avvio gestionale di un sistema integrato di nuovi alloggi e strutture di ricettività temporanea – tali quindi da aumentare l'offerta complessiva sul territorio – rivolti a persone caratterizzate da forme diverse e più o meno intense di fragilità (indicate al par. 2.1) in modo tale da rispondere nella maniera più possibile completa alle loro esigenze connesse all'abitare e all'ospitalità (dettagliate al par. 1.1).

Per far questo, il progetto non mira semplicemente alla possibilità di accrescere sul territorio di riferimento la capacità di accoglienza residenziale in termini di appartamenti, unità abitative e camere, ma anche a:

- integrare tale offerta abitativa e di ospitalità con attività e servizi che costituiscano forme di attenzione, ascolto, cura, sostegno all'autonomia e accompagnamento nei confronti delle persone accolte, raccordandosi e coordinandosi, dove opportuno, con la rete dei servizi presenti sul territorio;
- promuovere e/o potenziare occasioni di contatto / interazione sociale e di scambio inter-generazionale a favore delle stesse persone. Tale prospettiva di socialità e intergenerazionalità è connessa al fatto che la struttura in cui hanno sede le offerte rientranti nella presente proposta progettuale ospita anche un insieme di altre azioni e interventi rivolti al territorio (non rientranti nel progetto Com'in Casa - Housing, e dunque in nessun modo oggetto di alcuna richiesta di contributo alla Fondazione Cariplo)¹².

Da questo punto di vista, riteniamo che la caratteristica fondamentale del progetto risieda proprio nella possibilità di mettere in relazione e in sinergia le offerte abitative e di residenzialità con un insieme diversificato di azioni e interventi aperti alla comunità circostante, così che le prime e le seconde possano configurarsi come ricchezza e risorsa l'una per l'altra, in modo tale da creare reciprocamente valore aggiunto sociale. Crediamo che ciò costituisca il concreto "fattore di innovazione" che il progetto stesso è in grado di apportare.

2.3 Obiettivi specifici

Entro l'obiettivo generale sopra definito, il progetto persegue i seguenti **obiettivi specifici**:

- realizzare nel contesto di una nuova struttura (attualmente in fase di completamento):
 - **9 appartamenti per l'autonomia "residua"** per un totale di 15 posti di accoglienza disponibili destinati a persone anziane con forme di fragilità e vulnerabilità connesse all'avanzare dell'età;
 - **4 mini appartamenti per l'autonomia e l'inclusione sociale**, per un totale di 15 posti di accoglienza disponibili, destinati a persone o nuclei familiari in condizione di fragilità socio-abitativa;
 - **34 camere** per un totale di 69 posti di accoglienza disponibili destinate a parenti di degenti ospedalieri, ex degenti e/o malati destinatari di interventi sanitari alternativi al ricovero, lavoratori temporanei provenienti da fuori territorio;
- garantire alle persone ospitate un adeguato livello di confort e abitabilità degli spazi attraverso la strutturazione, allestimento e organizzazione interna degli ambienti secondo una modalità vicina all'idea di casa (rispetto della privacy, presenza di spazi comuni per relax e socializzazione, attenzione alla dimensione relazionale degli ospiti);
- promuovere in maniera adeguata la conoscenza e l'accesso alle offerte di ospitalità rendendo disponibile e facilmente fruibile ogni informazione sulle opportunità messe a disposizione, comunicando in maniera chiara criteri e modalità di prenotazione e/o accoglienza, inclusa la possibilità di enti invianti per quanto riguarda anziani e persone / nuclei in condizione di fragilità socio-abitativa;
- massimizzare l'accessibilità economica delle offerte di ospitalità attraverso strategie di contenimento dei costi a carico dell'ospite, che includono anche la chiara e funzionale distinzione tra servizi essenziali ricompresi nel costo della retta/soggiorno e servizi che sono considerati accessori (quindi fruibili a richiesta tramite specifico pagamento);
- curare l'ascolto e il sostegno verso bisogni ed esigenze delle persone accolte rendendo costantemente disponibile all'interno della struttura personale competente e preparato in grado di fornire agli ospiti informazioni e indicazioni, forme di supporto alla vita quotidiana ed anche – al bisogno – contatto umano e scambio relazionale personale;
- mettere a disposizione degli ospiti in maniera continuativa occasioni di socializzazione, eventi culturali e attività pratiche motivanti che influiscano sulla stato di benessere personale e

¹² L'insieme di queste azioni e interventi è presentato in maniera dettagliata nell'allegato 1.

psicologico, e che si traducano quindi anche – soprattutto per le persone più fragili – nel mantenimento (o miglioramento) della salute complessiva della persona;

- facilitare la possibilità che le persone accolte mettano in atto azioni di mutuo aiuto e reciproco supporto, facendo leva sulle loro disponibilità e risorse personali;
- favorire la possibile messa in campo di risorse, azioni e competenze aggiuntive a sostegno del progetto da parte della comunità locale, attraverso l'attivazione di reti di soggetti del sistema territoriale e la valorizzazione della disponibilità e dell'esperienza di ciascuno.

In riferimento alle esigenze delle **persone anziane vulnerabili e dei loro parenti**, il progetto persegue i seguenti **ulteriori obiettivi specifici**:

- favorire il protagonismo dell'anziano nella scelta e definizione dell'offerta residenziale (inclusa la possibile personalizzazione degli ambienti, anche attraverso l'utilizzo o riutilizzo di arredi propri);
- supportare i familiari delle persone anziane nella gestione del carico di cura, favorendo nei loro riguardi una condizione di maggior serenità nel gestire una fase della vita del loro congiunto che essi spesso vivono con molta ansia e preoccupazione, e rispetto alla quale si trovano non di rado scoperti riguardo a indicazioni capaci di orientare e/o proposte da perseguire;
- facilitare il coinvolgimento dei familiari della persona anziana e co-definire il loro ruolo all'interno della funzionalità della struttura;
- consentire un adeguato grado di flessibilità delle soluzioni offerte in termini di capacità dell'organizzazione di mettere al centro del servizio di housing la persona anziana, adattando il servizio stesso al mutare nel tempo delle sue esigenze / desideri / capacità;
- facilitare la massimizzazione delle autonomie residue, attraverso modalità di gestione del servizio che favoriscano la socialità delle persone e la partecipazione attiva nella gestione della quotidianità;
- attivare, ove necessario, interventi e azioni di sostegno all'autonomia ed eventualmente di accompagnamento delle persone accolte;
- integrare il servizio di housing e le azioni conseguenti nella filiera dei servizi del territorio in stretta connessione con i servizi già attivi, in un'ottica di promozione della continuità assistenziale ed educativa;
- chiarire e comunicare efficacemente i criteri di dimissione, soprattutto in caso di peggioramento delle condizioni di salute, e le modalità concrete di gestione del passaggio tra i diversi servizi laddove la situazione dell'anziano non sia più compatibile con il grado di protezione offerto dalla residenza (ad es. valutazione multidimensionale della persona, attivazione protocolli con RSA, ecc..).

In riferimento alle esigenze delle **persone / nuclei in condizione di fragilità socio-abitativa**, il progetto persegue i seguenti **ulteriori obiettivi specifici**:

- consentire un adeguato grado di flessibilità delle soluzioni offerte in termini di capacità dell'organizzazione di mettere al centro del servizio di housing la persona accolta, adattando il servizio stesso al mutare nel tempo delle sue esigenze / desideri / capacità;
- integrare il servizio di housing e le azioni conseguenti nella filiera dei servizi del territorio in stretta connessione con i servizi già attivi, in un'ottica di promozione della continuità degli interventi;
- chiarire i criteri di dimissione e modalità concrete di gestione del passaggio tra i diversi servizi.

2.4 Esiti attesi

Il progetto, al di là dei risultati immediati (output), che corrispondono alla positiva realizzazione degli obiettivi specifici indicati al paragrafo precedente, prefigura anche effetti a medio o lungo termine (outcome), esiti auspicati di trasformazione virtuosa del "sistema" – individui, gruppi, contesto territoriale – su cui il progetto stesso incide. I principali esiti attesi del progetto Com'in Casa -Housing sono dunque i seguenti:

- assicurare positive condizioni di benessere individuale e sociale (e conseguente soddisfazione percepita) per gli ospiti accolti. Riguardo in particolare alle persone anziane, favorire il

mantenimento per un tempo più lungo possibile della condizione di buona salute e di relativa autonomia. L'attesa è cioè che l'intervento messo in campo dal progetto contribuisca a rallentare il decadimento del quadro psico-fisico complessivo della persona anziana, rendendo massima e massimamente prolungata l'autonomia possibile delle persone non pienamente autosufficienti;

- conseguire in tempi ragionevoli (all'incirca entro quattro-cinque anni dall'avvio delle attività di housing) condizioni di sostenibilità complessiva del progetto, sia dal punto di vista delle risorse economiche e finanziarie impiegate (pareggio tra costi e ricavi) che dal punto di vista della gestione (efficacia dell'assetto organizzativo e del funzionamento operativo);
- aumentare complessivamente sul territorio l'offerta di soluzioni abitative "leggere" che contribuiscano a concretizzare il diritto alla vita indipendente delle persone, in particolare quelle che si trovano in una situazione di disagio o fragilità;
- arricchire la filiera dei servizi per la persona anziana, creando soluzioni intermedie e qualificate tra la vita in famiglia (o a casa propria) e unità di offerta marcatamente assistenziali e/o sanitarizzate, tali da consentire all'anziano di vivere in maggior sicurezza in una situazione di residenzialità protetta, e andando nella direzione di una possibile riduzione di costi a carico del Sistema Sanitario e del Sistema dei Servizi Socio-Assistenziali;
- partecipare a processi di riorganizzazione dei servizi di sostegno alla domiciliarità a livello territoriale, favorendo in questo modo la più stretta connessione e integrazione delle iniziative esistenti;
- facilitare la creazione nel corso del tempo di una rete di contatti, relazioni, attenzioni da parte del contesto locale verso il progetto stesso, in modo tale da coinvolgere e responsabilizzare i soggetti interessati e sensibili alle tematiche dell'accoglienza, nella direzione di un sempre più forte sistema di welfare di comunità;
- favorire la possibile replicabilità – in altre situazioni e contesti – del modello di intervento che il progetto Com'in Casa – Housing si accinge a mettere in atto e a sperimentare, a fronte di risultati positivi raggiunti.

3. Modalità d'intervento e azioni progettuali

3.1 Condizioni e modalità di realizzazione dell'intervento

3.1.1 La struttura abitativa

Descrizione dell'immobile e dei suoi diversi spazi

La sede che ospiterà gli alloggi e le strutture di ricettività temporanea previste dalla presente proposta progettuale è uno stabile attualmente in costruzione – la consegna definitiva è prevista per il mese di giugno 2016 – situato a Rozzano in via Manzoni 7, a poche centinaia di metri dalla sede dell'Istituto Clinico Humanitas (vedi allegati 22, 23 e 24).

Si tratta di un edificio a pianta rettangolare di quattro piani (più piano interrato), che si sviluppa su quattro ali fino al primo piano, e su due ali dal secondo al quarto piano, con ampio cortile interno e porticato al pian terreno e primo piano (vedi rendering allegati 20 e 21). Riguardo agli spazi interni dedicati alle offerte residenziali e abitative specifiche della presente proposta progettuale, precisiamo che:

- **l'area destinata alle persone anziane vulnerabili** per un totale di 15 posti di accoglienza disponibili, occupa circa i quattro quinti del quarto piano dello stabile. Tale area (vedi planimetria allegati 11 e 18) comprende in specifico:
 - 9 appartamenti per complessivi 328,91 mq: 3 monolocali, 3 bilocali e 3 open space che possono ospitare fino a 2 persone;
 - spazi comuni specifici per l'area destinata agli anziani, per complessivi 256,27 mq, in particolare:
 - una sala comune di 26 mq destinata a spazio di incontro, socializzazione, accoglienza di ospiti, attività strutturate proposte dal personale presente in struttura;
 - un terrazzo con serra di 220,41 mq, nel quale potrà essere allestito un orto verticale, dove ogni anziano potrà svolgere attività di orticoltura e green-gym, oltre che essere utilizzato come spazio di incontro e socializzazione durante la bella stagione;
 - un bagno assistito di 9,86 mq, per ogni esigenza di igiene e cura personale, nel momento in cui le persone dovessero avere difficoltà motorie temporanee di vario tipo.
 - spazi di servizio specifici per l'area destinata agli anziani, in particolare:
 - uno spazio lavanderia al piano interrato della struttura (vedi pag. successiva il paragrafo che tratta degli "altri spazi funzionali");
 - ampia porzione del solaio in cui ciascun anziano residente avrà un proprio spazio utilizzabile come magazzino / ripostiglio.
- **l'area destinata alle persone / nuclei familiari in condizione di fragilità socio-abitativa** (denominata "Residenza" all'interno degli allegati tecnici) per un totale di 15 posti di accoglienza disponibili, occupa l'ala nord-ovest (lato corto) del terzo piano dello stabile. Tale area (vedi planimetria allegati 10 e 17) comprende in specifico:
 - 4 mini appartamenti, ciascuno dotato di blocco cucina, per un totale di 137,64 mq;
 - spazi comuni in condivisione con l'offerta di ricettività per malati / parenti di ricoverati alloggiati al terzo piano (vedi punto successivo).
- **l'area destinata ai parenti di degenti, persone malate non ricoverate e lavoratori temporanei** (denominata "Ostello" all'interno degli allegati tecnici) per un totale di 69 posti di accoglienza disponibili, occupa parte dell'ala sud-est (lato lungo) del terzo piano e circa due terzi del secondo piano dello stabile. Tale area (vedi planimetrie allegati 9-10 e 16-17) comprende in specifico:
 - al terzo piano della struttura (lato lungo):
 - 13 stanze (2 triple, 9 doppie, 2 singole) per totali mq 246,76;
 - spazi comuni per totali mq 58,03 in specifico: uno spazio polifunzionale (che include un'area bimbi) destinato a incontro, socializzazione e relax e un'area pranzo (a cui è annesso un loggiato esterno) con cucina attrezzata per la preparazione del pasto;
 - spazi di servizio per totali mq 12,46 in specifico un ripostiglio e un bagno di servizio al piano.

- al secondo piano della struttura:
 - 21 stanze (3 triple, 16 doppie, 2 singole) per totali mq 384,40;
 - spazi comuni per totali mq 68,56 in specifico: uno spazio polifunzionale destinato a incontro, socializzazione e relax, e un'area pranzo con annesso loggiato esterno;
 - spazi di servizio per totali mq 12,46 in specifico un ripostiglio e un bagno di servizio al piano.

Riteniamo che tale suddivisione complessiva degli spazi, vale a dire:

- quarto piano dedicato interamente all'accoglienza residenziale di anziani vulnerabili;
- secondo piano dedicato interamente all'accoglienza abitativa di parenti di degenti, persone malate non ricoverate e lavoratori temporanei;
- terzo piano dedicato all'accoglienza di queste ultime tipologie di ospiti, e in più all'accoglienza di persone / nuclei familiari in situazione di fragilità socio-abitativa, ma in un'ala logicamente differenziata del piano stesso (anche attraverso apposita struttura divisoria in materiale trasparente);

sia tale da garantire una adeguata privacy e riservatezza per ciascuna tipologia di destinatario, e nel contempo sia tale da render compatibile la convivenza e la gestione quotidiana delle diverse esigenze degli ospiti, anche in relazione alle distinte "durate temporali" della loro permanenza in struttura (flussi di ingresso – uscita).

Oltre agli spazi specificamente destinati all'accoglienza residenziale e abitativa (sopra descritti) vi sono poi altri spazi funzionali, necessari alla gestione delle offerte di housing, ma non esclusivamente dedicati ad esse, in quanto tali spazi sono anche al servizio di altre offerte presenti all'interno del complessivo progetto Com'in Casa (descritte all'allegato 1). Si tratta in particolare di:

- area accoglienza (front-office e back-office) al pian terreno della struttura per complessivi mq 288,54 formata da un salone d'ingresso con area reception, sala d'attesa e 4 bagni dedicati (di cui uno per persone disabili) e da 4 uffici con bagno dedicato;
- area lavanderia e locale deposito al piano interrato della struttura con bagni dedicati per complessivi mq 118,42. L'area dedicata alla lavanderia verrà ulteriormente suddivisa in due parti distinte, una specificamente riservata alle persone anziane residenti al quarto piano (dotata di lavatrice e di asciugatrice) e l'altra destinata a tutti gli ospiti accolti all'interno della struttura complessiva di Com'in Casa (dotata di lavatrici e di asciugatrici);
- posti auto coperti al piano interrato della struttura (mq 650), a disposizione di tutti gli ospiti per esigenze temporanee di carico / scarico, ed eventualmente riservati per gli ospiti che li richiedano come offerta aggiuntiva;
- area ecologica (mq 14,19), locale centrale termica (mq 30,72) e locali destinati ad impianti di riscaldamento, raffrescamento, pompe, contatori e simili (mq 127,63).

Sempre in tema di spazi è poi importante specificare che, oltre a quelli sopra indicati, che rientrano specificamente in Com'in Casa - Housing, sono a disposizione delle esigenze degli ospiti del progetto altri spazi rientranti in ulteriori unità d'offerta presenti all'interno della struttura complessiva Com'in Casa, e in specifico:

- la palestra situata al pian terreno, per svolgere liberamente attività individuale di fitness leggero, alla presenza di personale qualificato;
- la sala lettura presente all'interno dello studentato, al primo piano della struttura.

Essendo di nuova costruzione, la struttura di Com'in Casa - Housing e i diversi spazi interni rispetteranno pienamente le indicazioni e i vincoli posti dalle specifiche normative relative alle particolari destinazioni d'uso (vedi in proposito la relazione tecnica all'allegato 5).

Gli impianti interni saranno tecnologicamente avanzati, ad alta resa energetica e a basso impatto ambientale (da questo punto di vista, si prevede una classificazione dello stabile in classe energetica A).

La struttura del progetto sperimenterà inoltre l'applicazione di tecnologie domotiche, con l'obiettivo di promuovere la sicurezza e la qualità della vita delle persone ospitate, oltre che un efficace controllo dei costi.

locazione che verrà stipulato successivamente, in corrispondenza della data di consegna dell'immobile prevista per giugno 2016 – gli spazi descritti al precedente paragrafo, per la **durata di 12 anni** e per **destinazioni d'uso coerenti** con quelle indicate nel presente progetto.

Il **canone di locazione massimo relativo agli spazi utilizzati** per la realizzazione del progetto Com'in Casa - Housing (quindi al netto delle aree dedicate al pensionato studentesco, che rientrano nel più generale progetto Com'in Casa) è stato concordato con la società locatrice nella misura di **euro 232.820,00**, pari ad **euro 52,27 per mq locato lordo**, ed euro **78,70 per mq locato ponderato**. Le indicazioni specifiche riguardanti questo punto sono illustrate nel già citato *Accordo generale preliminare per la locazione di spazi destinati ad attività di housing sociale*.

Le aree destinate a pensionato studentesco (con spazi di servizio annessi) la cui quota di canone di locazione non è imputata al progetto sono state considerate incidere nella misura del 21% della superficie oggetto di locazione e, quindi della composizione del canone.

Il canone di locazione nella sua misura massima, **è stato calcolato in base ad un rendimento atteso massimo da parte del locatore pari al 3,75% lordo sull'investimento effettuato**. Tale importo è stato verificato essere **ben al di sotto dei valori previsti per realtà immobiliari comparabili** (terziario attrezzato) nella zona dalla banca dati di quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per il medesimo territorio. Tale banca dati, infatti prevede che il valore della locazione lorda per un immobile attrezzato dedicato a terziario in stato conservativo "normale" sia compreso tra 81,6 euro/mq lordo quale valore minimo e 111,6 euro/mq lordo quale valore massimo; non viene riportata la statistica dello stato conservativo ottimo per mancanza di termini di riferimento territoriale, che deve essere considerato certamente superiore allo stato conservativo "normale". Inoltre il funzionamento della locazione è stato concordato in base a un **meccanismo di tutela che riduce il canone massimo sopra indicato in funzione del riempimento della struttura**, creando di fatto una **compartecipazione al rischio di impresa del soggetto profit locatore** insieme con il soggetto no-profit locatario e gestore.

Il canone imputato al progetto pari a complessivi **euro 198.867** è calcolato secondo i seguenti criteri:

- n. 15 mensilità (tre prima dell'avvio della gestione da giugno ad agosto 2016 e 12 di gestione da settembre 2016 ad agosto 2017) calcolate al canone di euro 133.872 annuo (già al netto del 21% relativo al pensionato universitario) pari ad euro 167.339;
- n. 2 mensilità (settembre-ottobre 2017) calcolate sulla base del canone annuo di euro 189.166 già al netto del 21% relativo al pensionato universitario pari a complessivi euro 31.528.

3.1.2 Il modello di gestione delle offerte di ospitalità

Appartamenti per persone anziane

L'accesso all'offerta sarà a libera richiesta del/i potenziale/i destinatario/i, e avverrà attraverso un approfondito colloquio tra il direttore generale della struttura insieme all'educatore, e la persona anziana insieme ai suoi familiari. Il colloquio è volto a valutare le condizioni della persona e le sue fondamentali esigenze. Verranno inoltre prese in considerazione e gestite le richieste di accoglienza provenienti e/o mediate da enti invianti, come ad esempio Servizi Sociali di Base e Servizi Specialistici del territorio, al fine di elaborare un progetto condiviso di accompagnamento, con l'eventuale attivazione di interventi mirati a rispondere ai bisogni della persona.

Alle persone anziane verrà proposto non un contratto di affitto, ma il pagamento di una retta per l'insieme dei "servizi di residenzialità" di cui potranno fruire. Il costo della retta mensile è di euro 600 per il monolocale, euro 700 per l'open space (capienza 2 persone) e di euro 800 per il bilocale¹⁴.

I servizi inclusi nella retta (oltre all'appartamento assegnato) saranno i seguenti:

¹⁴ Il costo delle rette qui indicati, anche considerando un utilizzo "massiccio" dei servizi non inclusi nella retta stessa, è comunque di molto inferiore al costo della retta media delle RSA presenti sul territorio dell'ASL di riferimento. Il costo medio della rette delle RSA presenti sul territorio dell'ASL Milano 2, calcolata sulla base dei dati presenti alla tabella – aggiornata al 9/10/2015 – contenuta alla seguente pagina web <http://rsa.aslmi2.it/HP/rsa/listaattesaonline.jsp> è infatti pari a euro 2.482,97 mensili.

- presenza 24/24 h di personale di riferimento per l'ascolto e l'accoglienza di bisogni di ordine concreto;
- presenza di "badante collettiva" per supporto assistenziale in momenti definiti della giornata;
- presenza diurna di un educatore professionale in funzione di aiuto e supporto;
- utilizzo dell'ambiente attrezzato e predisposto per bagno assistito situato al quarto piano;
- utilizzo del soggiorno comune – situato al quarto piano – adeguatamente arredato, utile a momenti ricreativi e di incontro, collegato ad un ampio terrazzo;
- utilizzo del terrazzo con serra presente al quarto piano (per attività di orticoltura e "green gym");
- utilizzo dello spazio lavanderia al piano interrato della struttura;
- utilizzo della sala di lettura interna allo studentato situato al primo piano;
- accesso ad internet – senza limiti di tempo e orario – attraverso la rete wireless della struttura;
- utilizzo degli spazi e delle occasioni di socialità della struttura complessiva del progetto;
- libera partecipazione a tutti gli eventi e iniziative organizzate all'interno della struttura stessa.

Vi saranno inoltre altri servizi non inclusi nella retta (fruibili a pagamento), che comprendono:

- servizio di ristorazione;
- servizio di lavanderia e stireria (per abbigliamento personale);
- servizio di parrucchiere, manicure e pedicure;
- attività fisica quotidiana in palestra interna alla struttura guidata da personale competente ad intervenire sul mantenimento delle potenzialità residue tese all'autonomia della persona;
- posto auto riservato all'interno del piano interrato della struttura.

L'attivazione dei servizi a pagamento avverrà su richiesta dell'ospite e/o dei suoi familiari, e verrà completamente gestita dal direttore tecnico della struttura, sulla base di convenzioni già avviate con fornitori – selezionati e affidabili – dei corrispondenti servizi.

La persona anziana al momento dell'ingresso potrà scegliere se accedere ad un appartamento già completamente arredato, oppure se personalizzare lo spazio abitativo con arredi propri, compatibilmente con i vincoli strutturali presenti. La valutazione delle possibilità e modalità di personalizzazione verrà condotta dal direttore della struttura, in condivisione con la stessa persona e/o i suoi familiari. Simili valutazioni condivise verranno anche realizzate nel momento in cui, in relazione al mutare della situazione dell'anziano e delle sue condizioni di autonomia, dovesse essere necessario apportare modifiche al suo ambiente di vita.

Una volta entrato nella sua nuova casa, l'anziano organizzerà e gestirà la propria quotidianità in maniera autonoma e indipendente. Disporrà tuttavia di alcune fondamentali forme di aiuto e/o supporto, in particolare:

- per urgenze e/o esigenze immediate potrà contattare in ogni momento personale interno alla struttura (servizio di receptionist diurno e portierato notturno, oltre alle figure indicate ai due punti successivi) in grado di garantire una pronta risposta, e tale quindi da favorire anche una positiva percezione di sicurezza da parte dell'anziano stesso;
- per interventi di supporto assistenziale "leggero" (riguardanti la pulizia / cura della propria persona, del proprio vestiario e del proprio ambiente di vita) potrà contare, nelle ore del primo mattino e nelle ore serali, sette giorni su sette, sulla "badante collettiva" presente in struttura¹⁵. Questa figura è a disposizione di tutti gli anziani residenti e il suo intervento va quindi "prenotato" in base agli effettivi bisogni individuali;
- per ascolto, supporto personale e facilitazione relazionale potrà avere a disposizione, nel corso dell'intera giornata – dal lunedì al venerdì – un educatore professionale. L'educatore sarà disponibile a momenti di colloquio individuale, sia su richiesta della persona anziana che di propria iniziativa (attraverso periodiche "visite di cortesia" presso l'appartamento dell'ospite) al

¹⁵ Al fine di rendere il più possibile funzionale questa tipologia di supporto, verrà favorita la possibilità che la badante abbia la sua residenza all'interno della struttura del progetto, attraverso l'offerta di un appartamento a canone agevolato nella parte di residenzialità privata (vedi complessivo progetto Com'in Casa, allegato 1, ultimo paragrafo). In ordine alle condizioni di sostenibilità del progetto, la figura della badante verrà attivata solo se il numero di anziani residenti in struttura sarà almeno pari a 5 persone. In assenza della badante, i fondamentali interventi assistenziali di sua competenza verranno svolte dall'educatore presente in struttura.

fine di mantenere un costante contatto relazionale (oltreché umano) con l'anziano stesso, e avere una percezione continuativa del suo stato personale e dei suoi vissuti. Sulla base di questa relazione, l'educatore potrà sostenere l'ospite nelle sue esigenze, aiutarlo nelle eventuali difficoltà, ma anche consigliarlo e indirizzarlo nel perseguimento di desideri o iniziative personali. L'educatore potrà più in specifico fungere da facilitatore delle relazioni tra l'anziano e altre persone (innanzitutto gli altri ospiti) presenti nel contesto della struttura di Com'in Casa - Housing (anche attraverso la proposta di attività di gruppo); potrà inoltre fungere da accompagnatore dell'anziano (almeno in fase iniziale) presso le situazioni / occasioni di benessere, di socialità, di incontro e scambio culturale presenti all'interno del contesto di Com'in Casa che anche all'esterno della struttura. L'educatore curerà inoltre il raccordo con gli eventuali servizi socio-assistenziali o sanitari del territorio che hanno in cura l'anziano.

Riguardo ai familiari della persona anziana – che avranno naturalmente in ogni momento accesso libero alla struttura di Com'in Casa - Housing per visite al loro congiunto – è prevista per loro la possibilità di periodici colloqui individuali (anche su richiesta) sia con il direttore generale che con l'educatore. I colloqui avranno finalità informativa / scambio di punti di vista riguardo all'andamento dell'ospite, ma anche funzione di confronto e supporto in relazione a particolari ansie, preoccupazioni e dubbi connessi alle condizioni personali e al progressivo invecchiamento del loro parente.

La presenza dell'anziano all'interno dell'offerta di residenzialità non prevede una scadenza (è cioè a tempo indeterminato). Vi sono tuttavia condizioni che non consentono la sua permanenza all'interno della struttura e che richiedono quindi di avviare un percorso di dimissioni, in quanto la struttura stessa non risulta più adeguata a rispondere ai suoi bisogni. Queste condizioni si verificano quando la persona anziana, per fisiologico processo di invecchiamento o per il sopraggiungere di malattie invalidanti entra in una condizione di significativa non autonomia. Il livello limite (la "soglia critica") di tale mancanza di autonomia verrà valutato attraverso un sistema – elaborato nel corso della prima macro-fase del presente progetto – che utilizzerà indicatori geriatrici specialistici (ad es. scale ADL e/o IADL) adatti allo scopo.

La dimissione della persona anziana verso strutture sanitario-assistenziali (RSA o altro) verrà naturalmente concordata con i familiari e accompagnata dai responsabili di Com'in Casa - Housing, anche attraverso l'eventuale coinvolgimento dei Servizi Sociali di Base.

Housing sociale per persone e nuclei con fragilità abitativa

L'accesso all'offerta avverrà prevalentemente su segnalazione dei Servizi Sociali e Socio Assistenziali del territorio, con i quali verranno valutate anche possibili forme di intervento economico per il pagamento della retta di ospitalità. Verranno prese anche in considerazione e valutate le segnalazioni provenienti dalla rete dei soggetti del terzo settore, da associazioni e parrocchie, ed eventuali auto-candidature di singole persone (soprattutto in questo caso i genitori neo separati) e nuclei familiari.

Il costo della retta è di 550 euro per il mini appartamento (terzo piano), 600 euro per il monolocale, 700 euro per l'open space e 800 euro per il bilocale (quarto piano). I servizi inclusi nel costo della retta sono gli stessi previsti per le persone anziane, eccetto l'utilizzo del terrazzo con serra del quarto piano e il servizio di "badante collettiva". Anche in questo caso sono previsti servizi a pagamento (gli stessi citati per le persone anziane) che verranno erogati anche sulla base di una valutazione del progetto specifico di accoglienza. È prevista la possibilità di posto auto riservato all'interno del sotterraneo della struttura.

Una volta valutata (attraverso colloquio con una figura responsabile del progetto Com'in Casa - Housing) la condizione di fragilità delle persone richiedenti e le loro esigenze, verrà avviata – dove opportuno, e se non già presente – una relazione con i Servizi Sociali competenti per la definizione e condivisione di un progetto individuale (che specifichi i tempi dell'accoglienza residenziale, le modalità di ingresso e di uscita al termine del progetto) volto alla costruzione di positive condizioni di autonomia e inserimento sociale.

I progetti individuali delle persone / nuclei inseriti nelle unità abitative verranno seguiti dall'educatore presente in struttura. In questa prospettiva l'educatore, in accordo con il suo responsabile, si occuperà di orientare e accompagnare le persone accolte, anche mettendole in contatto con interlocutori esterni che possano rappresentare una valida risposta ai loro bisogni di

inserimento e integrazione, nonché favorendo la creazione di reti sociali interne alla struttura che favoriscano il benessere della persona. Eventuali interventi educativi ad hoc verranno attivati in accordo con i Servizi Sociali di riferimento, qualora se ne valutasse la necessità.

Il momento della dimissione, previsto e concordato all'ingresso in struttura e formalizzato attraverso il progetto individuale sopra citato, verrà accompagnato dall'educatore in condivisione con il Servizio Sociale di riferimento.

Struttura ricettiva per parenti di degenti, malati in fase di post ricovero o destinatari di cure alternative al ricovero, e per lavoratori temporanei provenienti da fuori regione

L'accesso all'offerta di ospitalità sarà a libera richiesta della persona. Al fine di favorire gli ingressi, verranno messe in atto modalità continuative di promozione dell'offerta, soprattutto tramite la rete "A Casa Lontani da Casa"¹⁶ e nei confronti delle strutture sanitarie (Ospedale Humanitas)¹⁷ e delle diverse aziende presenti sul territorio. Verrà implementata e sviluppata una capillare e articolata campagna di marketing che permetterà la diffusione, anche tramite il web, del materiale informativo inerente alla struttura. Sarà inoltre possibile la prenotazione della camera tramite un efficace sistema di booking on-line.

Oltre al servizio di pernottamento (che include anche la prima colazione) l'ospite avrà a disposizione:

- personale facilitante presente 24 ore su 24 dedicato all'ascolto delle esigenze più concrete e immediate e all'orientamento alla soluzione dei bisogni;
- educatore presente in struttura, per un ascolto più profondo e qualificato – su richiesta – in relazione a momenti di disagio personale che necessitano di un'interlocuzione specifica;
- spazi comuni attrezzati interni alla struttura di Com'in Casa - Housing per le diverse esigenze di vita pratica: zona per la preparazione dei pasti, locale mensa, spazi lavanderia per la gestione dei propri indumenti e locali di servizio accessori;
- spazi comuni di svago e di socializzazione presenti al piano in cui è collocata la camera: sala relax e zona tv e spazio gioco per i bimbi.

Agli ospiti sarà inoltre consentita:

- l'accesso alla sala di lettura interna allo studentato (primo piano);
- la libera partecipazione a tutti gli eventi e iniziative organizzate all'interno della struttura complessiva di Com'in Casa;
- la partecipazione a tariffe agevolate ai corsi e alle iniziative a pagamento che si svilupperanno all'interno della stessa struttura;
- l'assegnazione di un posto auto riservato (a pagamento) nel sottoterraneo della struttura.

Riguardo ai costi, la tariffa prevista per persona, comprensiva dei servizi appena indicati, va dai 30 ai 35 euro in base alla lunghezza della permanenza e alla tipologia di camera scelta. Tali cifre sono sostanzialmente inferiori alla media delle tariffe previste dalle strutture di ospitalità convenzionate con Humanitas¹⁸. Rispetto a tali strutture, Com'in Casa – oltre ad includere almeno gli stessi servizi – si colloca però significativamente più vicino alla struttura dell'Ospedale.

3.1.3 Le risorse umane

Le risorse umane che opereranno all'interno del progetto Com'in Casa - Housing sono presentate di seguito, sulla base:

- della distinzione fondamentale tra le due annualità del progetto stesso (corrispondenti alle due distinte azioni - macro fasi di cui al paragrafo 3.2.1)

¹⁶ Con "A Casa Lontani da Casa", Rete milanese e lombarda di Case di Accoglienza per malati e familiari, sono già stati presi contatti in merito. Vedi in particolare quanto riportato al par. 4.3.

¹⁷ All'interno della lettera di intenti di Humanitas University (vedi allegato 3) è espressa la disponibilità della dirigenza dell'Università stessa a proporre all'IRCCS Humanitas l'inclusione dell'offerta abitativa di Com'in Casa nella lista delle strutture convenzionate con lo stesso Ospedale.

¹⁸ Vedi in proposito la tabella sul sito web dell'Istituto Humanitas alla pagina: <http://www.humanitas.it/viaggi/soggiorno>

- delle funzioni e dei ruoli previsti in ciascuna azione - macro fase, in relazione alle diverse sotto azioni che dovranno essere sviluppate (descritte ai paragrafi 3.2.2 e 3.2.3).

Il gruppo di progettazione che nel corso del **primo anno** di attività (azione 1 - prima macro fase, novembre 2015 – agosto 2016) svilupperà e articolerà nei dettagli la presente proposta progettuale e procederà alla costruzione delle condizioni funzionali all'avvio delle offerte di residenzialità è composto da:

- quattro figure tecniche (tutte part-time) che si occuperanno di sviluppare tutte le azioni previste al paragrafo 3.2.2. Tali figure faranno parte dello staff operativo che gestirà effettivamente le offerte di residenzialità – una volta avviate – e occuperanno all'interno dello stesso staff i ruoli di più forte responsabilità (direttore generale della struttura, direttore tecnico, responsabile dell'area accoglienza, educatore).
- un figura amministrativa (part-time) che si occuperà di gestire gli aspetti amministrativi ed economico-contabili connessi alle azioni previste al paragrafo 3.2.2. Tali figura è la medesima che, al momento dell'avvio effettivo delle offerte di residenzialità, ricoprirà il ruolo di responsabile amministrativa all'interno dello staff operativo della struttura.

In questa fase il gruppo di progettazione verrà affiancato da alcuni consulenti, appositamente incaricati, che apporteranno competenze specialistiche necessarie allo sviluppo delle diverse azioni, e in particolare:

- un dottore commercialista per il monitoraggio del piano economico-finanziario del progetto e il controllo di tutti gli aspetti contabili;
- un revisore contabile per il controllo finale degli aspetti economici e fiscali del progetto Com'in Casa - Housing;
- un ingegnere architetto per la progettazione in dettaglio dell'allestimento e arredo degli ambienti dedicati all'accoglienza (appartamenti, camere, spazi comuni e spazi funzionali / di servizio) e per la direzione dei relativi lavori, fino al momento dell'apertura della struttura ai fruitori;
- un tecnico specializzato in impiantistica per la progettazione e avvio funzionale di soluzioni di gestione in domotica finalizzate alla massima efficacia ed efficienza energetica;
- un esperto in marketing e comunicazione aziendale per lo studio d'immagine e la progettazione delle strategie di comunicazione delle offerte messe in campo dal progetto;
- un tecnico multimedia / web designer per la realizzazione del marchio / logo del progetto, e per la strutturazione e implementazione delle modalità e degli strumenti web necessari alla comunicazione delle offerte (incluso format per la prenotazione on-line degli alloggi);
- un tecnico informatico per la progettazione, installazione e avvio funzionale della rete informatica (hardware e software) necessaria alla gestione amministrativa e operativa delle offerte di ospitalità, una volta avviate;
- esperti nelle tematiche relative alla salute, sicurezza sul lavoro e primo soccorso per la predisposizione di procedure e presidi ex L. 81/2008 nel contesto delle azioni progettuali;
- esperti che si occuperanno della formazione di responsabili e operatori attivi nella gestione delle offerte residenziali e abitative, relativamente a:
 - gestione degli strumenti web e informatici di comunicazione e promozione del progetto (siti web, strumenti social e marketing on-line, sistema di booking on-line);
 - gestione dei sistemi di sicurezza interni (impianto videosorveglianza, sistemi elettronici di accesso alla struttura e agli appartamenti / camere);
 - modalità e tecniche educativo-relazionali per l'approccio e l'intervento nei confronti delle specifiche esigenze dei destinatari delle offerte residenziali e abitative, con particolare approfondimento relativo agli anziani vulnerabili.

Lo staff gestionale e operativo che nel corso del **secondo anno** di attività (azione 2 - seconda macro fase, settembre 2016 – ottobre 2017) gestirà l'avvio effettivo delle offerte abitative e di residenzialità messe in campo dal progetto e realizzerà le altre azioni previste al par. 3.2.3 è composto dal seguente personale strutturato:

figure previste	funzioni e compiti	impegno stimato¹⁹
1 direttore generale della struttura	<ul style="list-style-type: none"> • Raccordo con il sistema di governance del progetto; • coordinamento generale delle azioni progettuali e della gestione complessiva della struttura Com'in Casa - Housing; • supervisione e monitoraggio relativo alle funzioni e ruoli operativi coinvolti nella gestione delle offerte realizzate; • rapporti di rete e operativi con istituzioni, organizzazioni e altri soggetti collaboratori e interlocutori a vario titolo del progetto; • controllo periodico degli equilibri economico-finanziari; • supervisione ai processi di selezione del personale; • colloqui con ospiti di media-lunga permanenza (insieme all'educatore) in ingresso, uscita e in fasi significative dell'accoglienza. 	24 h/sett.
1 direttore tecnico	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione operativa del personale interno; • gestione dei contratti e dei rapporti con i fornitori; • monitoraggio e supervisione della gestione economico-finanziaria; • gestione degli aspetti amministrativo burocratici (autorizzazioni, certificazioni, permessi, adempimenti normativi vari); • gestione della selezione, formazione e aggiornamento del personale. 	24 h/sett.
1 responsabile amministrativo	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione degli aspetti amministrativi e contabili; • gestione amministrativa del personale; • gestione delle funzioni di segreteria amministrativa della struttura. 	8 h/sett.
1 responsabile dell'area accoglienza	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione delle azioni e strumenti di promozione del progetto e di comunicazione delle offerte messe in campo; • coordinamento delle operatrici addette alla reception, del custode manutentore e del servizio di portierato notturno; • gestione diretta delle attività di accoglienza verso i potenziali fruitori delle offerte. 	30 h/sett.
2 operatori addetti alla reception	<ul style="list-style-type: none"> • Attività di front office (primo accesso e informazioni varie) nel salone di ingresso / accoglienza della struttura; • attività di comunicazione e promozione delle offerte sociali e culturali interne alla struttura. 	30 h/sett. e 30 h/sett.
1 educatore professionale	<ul style="list-style-type: none"> • Ascolto e contatto relazionale nei confronti degli ospiti presenti; • supporto alle esigenze degli ospiti, svolto – per quanto possibile – nella modalità dell'attivazione (e non della "sostituzione") dell'ospite stesso, facendo cioè leva sui suoi margini di autonomia, iniziativa e capacità di risposta alle difficoltà; • facilitazione relazionale e animazione di momenti di incontro e socialità all'interno della struttura; • accompagnamento degli ospiti – ove necessario – ad occasioni di incontro, costruzione di benessere, confronto e approfondimento culturale sia all'interno che all'esterno della struttura; • mantenimento dei contatti operativi con Servizi Pubblici o di altri soggetti del territorio che collaborano con Com'in Casa. 	30 h/sett.
1 badante "collettiva"	<ul style="list-style-type: none"> • Assistenza agli ospiti, in momenti specifici della giornata, riguardo alle attività di cura di sé, del proprio abbigliamento, del proprio ambiente di vita e nella preparazione dei pasti. 	24 h/sett. (7 giorni)
1 custode manutentore	<ul style="list-style-type: none"> • Manutenzione ordinaria (piccoli lavori non specialistici) della struttura e delle attrezzature interne; • Servizi e commissione di vario tipo, su indicazione dei responsabili del progetto, necessari all'efficace funzionamento degli aspetti tecnico-operativi della struttura. 	15 h/sett. (6 giorni)

Lo staff di Com'in Casa - Housing si avvarrà nella Azione 2 - seconda macro fase dell'apporto dei consulenti sopra descritti, anche se in maniera meno intensa rispetto alla prima macro fase.

¹⁹ Alcune delle figure incluse in tabella opereranno, oltre che per il progetto Com'in Casa Housing, anche per il complessivo progetto Com'in Casa. Le ore indicate in tabella rappresentano una stima delle sole ore dedicate a Com'in Casa Housing.

Le principali funzioni di servizio alla struttura verranno realizzate attraverso acquisto di servizi da ditte esterne, in particolare il servizio di pulizia degli ambienti e il servizio di portierato notturno, che sarà attivo sette giorni su sette e che, oltre a vigilare sugli aspetti di sicurezza della struttura di Com'in Casa - Housing, risponderà alle richieste di pronto intervento degli ospiti, per bisogni urgenti e immediati.

Per quanto riguarda i servizi a pagamento, non rientranti nella retta di ospitalità (in particolare il servizio di ristorazione, il servizio di lavanderia e stireria e il servizio di parrucchiere, manicure e pedicure) verranno stipulate a cura del direttore tecnico convenzioni con ditte selezionate e affidabili, che garantiscano prezzi il più possibile accessibili.

3.1.4 Il sistema di governance

Il sistema di governance di Com'in Casa - Housing (cioè l'insieme correlato di soggetti e "luoghi di governo" che concorrono a definire gli indirizzi e le scelte fondamentali, capaci di vincolare e orientare la gestione dell'intero progetto) prevede tre distinte polarità che operano in forte sinergia e che sono rappresentate attraverso lo schema esplicativo a fianco e descritte di seguito nei loro aspetti fondamentali.

La prima di queste polarità è costituita dai Consigli di Amministrazione in carica delle due cooperative partner *Comin* e *Vedogiovane*, a cui compete

naturalmente la valutazione degli andamenti del progetto Com'in Casa - Housing e la definizione e l'approvazione (tramite formale delibera) delle decisioni fondamentali riguardanti la gestione complessiva del progetto stesso. In alcuni casi, i CdA possono anche chiedere alle Assemblee dei Soci delle cooperative di valutare e ratificare le decisioni di maggiore importanza.

La seconda polarità è costituita dalla Cabina di Regia del progetto, che funge da struttura di supporto e di consultazione nei confronti dei CdA, nella loro funzione decisionale e di indirizzo. La Cabina di Regia, costituita dal direttore generale del progetto, dal direttore tecnico, dal responsabile amministrativo e da due Consiglieri di Amministrazione (uno per ciascun CdA delle due cooperative) ha principalmente la funzione di:

- definire annualmente la bozza del budget economico del progetto, da sottoporre ai CdA;
- redigere periodicamente per i CdA, anche sulla base dei risultati prodotti del sistema di monitoraggio e valutazione del progetto, un report che offra una rappresentazione completa degli andamenti gestionali e operativi;
- offrire ai due CdA un inquadramento e un'analisi dettagliata delle principali questioni che emergono dalla quotidiana operatività di Com'in Casa - Housing e che richiedono una risposta in termini di scelte gestionali e di indirizzo.

La Cabina di Regia può inoltre:

- essere direttamente interpellata e consultata dai CdA allo scopo di elaborare possibili ipotesi di risposta alle questioni emergenti;
- assumere il ruolo di "luogo di mediazione" e confronto in cui comporre eventuali differenze di valutazione e di indirizzo (e conseguentemente di definizione di scelte comuni e condivise) tra i due CdA.

La terza polarità della governance è costituita dal Comitato di Monitoraggio, formato da due Consiglieri di Amministrazione e un socio della cooperativa Comin, un Consigliere di Amministrazione della cooperativa Vedogiovane, il legale rappresentante dell'impresa costruttrice (e proprietaria) della struttura di Com'in Casa e due suoi fiduciari. Il Comitato di Monitoraggio non è un ambito decisionale in senso stretto, ma un luogo dove si verifica che le decisioni che di volta in volta si prenderanno siano in linea con i presupposti ideali che hanno dato vita al progetto stesso.



Il Comitato di Monitoraggio comunicherà periodicamente i risultati delle proprie valutazioni e verifiche alla Cabina di Regia e tramite essa ai due CdA. La Cabina di Regia e i CdA si impegnano a tenere conto di tali valutazioni e verifiche in occasione della definizione di scelte e decisioni. Il Comitato di Monitoraggio corrisponde tra l'altro alla volontà del costruttore / proprietario di partecipare in termini di apporto ideale e "di senso" all'andamento del progetto, volontà che i referenti delle cooperative Comin e Vedogiovane considerano risorsa importante e significativa per l'andamento e la buona riuscita del progetto Com'in Casa - Housing.

Gli indirizzi e le decisioni e che verranno via via definite dal sistema di governance così descritto verranno affidate (nel contesto della Cabina di Regia) al direttore generale del progetto e al direttore tecnico, affinché vengano tradotte in concrete scelte gestionali e attività operative.

3.2 Azioni in cui si articola il progetto

3.2.1 Il piano di lavoro e le scansioni temporali

Il progetto si sviluppa in un arco di tempo di due anni, da novembre 2015 a ottobre 2017. Comporta essenzialmente due azioni (macro fasi) di realizzazione:

L'azione 1 – prima macro fase (novembre 2015 – agosto 2016) prevede la messa in atto delle condizioni strutturali e gestionali atte a consentire il positivo funzionamento delle offerte di ospitalità che si intendono realizzare. Si tratta in specifico delle seguenti sotto azioni:

- strutturazione e allestimento degli spazi interni dedicati all'accoglienza residenziale e abitativa (appartamenti e camere), degli spazi comuni, degli spazi di servizio e degli spazi "funzionali";
- sviluppo e definizione di un modello di gestione efficace, sostenibile nel tempo e adeguato alle esigenze dei destinatari, che includa anche un sistema di monitoraggio e valutazione costruito ad hoc;
- selezione e formazione di base degli operatori e dei responsabili che opereranno nel contesto delle attività progettuali previste;
- elaborazione di strategie – e dei relativi strumenti – di informazione, comunicazione e promozione delle offerte messe in campo dal progetto;
- definizione degli accordi e delle modalità di collaborazione con gli stakeholder chiave del progetto stesso.

L'azione 2 – seconda macro fase (settembre 2016 – ottobre 2017) prevede lo start up (avvio e sperimentazione) dell'intero progetto Com'in Casa - Housing e delle attività gestionali e operative ad esso connesse. Si tratta in specifico delle seguenti sotto azioni:

- avvio effettivo della gestione delle offerte di ospitalità residenziale e abitativa;
- formazione mirata e supervisione degli operatori e dei responsabili che compongono lo staff;
- comunicazione e promozione delle azioni avviate e delle offerte di ospitalità attivate;
- contatto, interlocuzione e coinvolgimento nelle finalità progettuali di soggetti del territorio che possano a diverso titolo risultare come portatori di interesse nei confronti del progetto stesso;
- monitoraggio e valutazione degli andamenti e dei risultati conseguiti dalle attività progettuali.

Le tabelle che seguono specificano il cronoprogramma delle azioni e sotto azioni previste, e indicano inoltre il livello di intensità nella messa in atto delle azioni stesse in relazione alle diverse fasi temporali:

PRIMA MACRO FASE - AZIONE 1	2015		2016							
	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago
SOTTO AZIONI PREVISTE										
strutturazione e allestimento spazi interni										
sviluppo e definizione modello di gestione										
selezione e formazione operatori e responsabili										
elaborazione strategie e strumenti di comunicazione e promozione										
definizione accordi e modalità di collaborazione con stakeholder chiave										

SECONDA MACRO FASE - AZIONE 2	2016				2017									
	sett	ott	nov	dic	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago	sett	ott
SOTTO AZIONI PREVISTE														
avvio effettivo gestione offerte di ospitalità														
formazione mirata e supervisione di operatori e responsabili														
comunicazione e promozione mirata delle azioni avviate														
attività di contatto e coinvolgimento di soggetti del territorio														
monitoraggio e valutazione di andamenti e risultati														

alta intensità
 media intensità
 bassa intensità

3.2.2 Azione 1 - Prima macro fase: realizzazione delle condizioni strutturali e gestionali per l'accoglienza

3.2.2.1 Strutturazione e allestimento degli spazi interni

Questa prima sotto azione include le attività di scelta e acquisto degli arredi, dei corredi e delle attrezzature / strumentazioni necessari a rendere pienamente abitabili e fruibili gli spazi residenziali e abitativi (appartamenti e camere), gli spazi comuni, gli spazi di servizio e gli spazi funzionali della struttura, così come indicati al paragrafo 3.1.1.

Occorrerà quindi procedere – sulla base delle valutazioni già effettuate riguardo alla scelta di arredi, allestimenti e attrezzature – alla selezione dei fornitori (in base a criteri di funzionale rapporto qualità/prezzo e di affidabilità); all'individuazione nel dettaglio dei prodotti da acquistare; alla negoziazione con il fornitore riguardo al prezzo finale, alle modalità effettive della fornitura dei prodotti acquistati, all'installazione e/o montaggio di questi ultimi all'interno degli spazi.

In questa sotto fase si procederà inoltre alla progettazione e installazione di tecnologie domotiche che garantiscano efficienza energetica, sicurezza e qualità della vita delle persone ospitate.

Nel corso di questa azione il gruppo di progettazione si avvarrà della consulenza:

- di un ingegnere architetto per la direzione dei lavori e la formalizzazione delle autorizzazioni / certificazioni necessarie (SCIA, certificazione per la sicurezza sull'ambiente di lavoro, autorizzazione al funzionamento rilasciata dall'ASL);
- di un tecnico specializzato in impiantistica per la progettazione e installazione delle tecnologie domotiche.

3.2.2.2 Sviluppo e definizione del modello di gestione

In questa sotto azione il gruppo di progettazione implementerà e articolerà in maniera dettagliata il modello di gestione delle offerte residenziali e abitative, sinteticamente delineato al paragrafo 3.1.2. Verranno in particolare definite:

- le modalità di accesso alla struttura (sistemi di richiesta e/o di prenotazione) e – soprattutto riguardo alle persone anziane vulnerabili e alle persone / nuclei familiari con fragilità abitativa – i criteri di accesso collegati alle caratteristiche della situazione individuale. A questo proposito, verranno anche stilati appositi contratti – tipo per l'ingresso in struttura;
- le specifiche funzioni di servizio e i compiti di supporto agli ospiti svolti dalle diverse figure operative presenti all'interno della struttura nei diversi momenti della giornata;
- le modalità di utilizzo effettivo (da parte degli ospiti) degli spazi comuni e degli spazi di servizio della struttura. A questo proposito, verranno definiti specifici regolamenti nel merito;
- le diverse attività di animazione della giornata (individuali e di gruppo) e di facilitazione delle relazioni (occasioni di incontro, scambio, collaborazione) che verranno proposte agli ospiti di Com'in Casa - Housing, anche attraverso il contatto con le altre offerte presenti nella struttura non rientranti in Com'in Casa - Housing (descritte all'allegato 1);
- le specifiche modalità di interlocuzione e di possibile coinvolgimento dei familiari delle persone anziane vulnerabili;

- i criteri di dimissione delle persone anziane. Tali criteri saranno collegati ad un sistema di valutazione specialistica (che verrà studiato e definito nei dettagli) delle condizioni di salute e autonomia personale degli anziani stessi.

Verranno inoltre stabilite le modalità:

- per la messa in atto delle fondamentali funzioni di servizio alla struttura (es. pulizie dei locali – che verranno affidate ad una ditta esterna – gestione dei rifiuti, attività di manutenzione ordinaria, ecc.);
- per l’attivazione e gestione dei servizi non inclusi nella retta (servizi aggiuntivi a pagamento).

Lo sviluppo del sistema di gestione comporterà infine la costruzione di un adeguato sistema di monitoraggio e valutazione degli andamenti, dei risultati e degli esiti progressivamente raggiunti dal progetto stesso. Il gruppo di progettazione procederà dunque anche alla messa in opera di questo fondamentale strumento.

3.2.2.3 Selezione e formazione di operatori e figure responsabili

Si tratterà di procedere alla selezione e acquisizione del personale che opererà all’interno della struttura, in particolare di quelle figure che non sono già incluse all’interno del gruppo di progettazione attivo nell’azione 1 - prima macro fase. Per questo, verranno valutate le competenze, le esperienze e le disponibilità sia di operatori già conosciuti e attivi all’interno della organizzazione delle due cooperative promotrici, che anche di figure esterne, di cui verranno raccolte candidature e curricula.

In questa sotto azione verrà inoltre attivato uno specifico percorso formativo, rivolto ai componenti del gruppo di progettazione e condotto da formatori specializzati nelle tematiche inerenti alle offerte che si intendono realizzare. Tale percorso, oltre ad avere lo scopo di sviluppare saperi e accrescere le competenze dei formandi, avrà l’obiettivo:

- di costituire in maniera attiva e funzionale il gruppo di lavoro, favorendo fin dall’inizio l’istaurazione di dinamiche positive e produttive al suo interno;
- di collaborare in maniera concreta allo sviluppo del modello di gestione delle offerte di Com’in Casa - Housing (vedi punto 3.2.2.2).

3.2.2.4 Elaborazione di strategie di comunicazione e promozione

Tale azione comporterà l’elaborazione di un piano di comunicazione del progetto Com’in Casa - Housing e di promozione delle specifiche offerte abitative e residenziali in esso incluse. Ciò richiederà in particolare:

- la definizione dei diversi target a cui la comunicazione verrà mirata;
- l’individuazione dei canali maggiormente funzionali a raggiungere i destinatari stessi;
- l’elaborazione di diversi strumenti di comunicazione studiati ad hoc, tra cui sicuramente – oltre a materiali promozionali cartacei di vario tipo – anche un sito web che funga da portale virtuale dell’intero progetto Com’in Casa - Housing e carte dei servizi (che includano standard di qualità garantiti) specifiche per ciascuna delle offerte messe in campo.

Già in questa prima macro fase, una volta approntate le strategie e gli strumenti di cui ai punti precedenti, si procederà ad avviare significative azioni di comunicazione, così da “preparare il campo” alla successiva azione 2 – seconda macro fase.

Nel corso di questa azione il gruppo di progettazione si avvarrà della consulenza di un esperto in marketing e comunicazione d’impresa e di un tecnico multimedia / web designer.

3.2.2.5 Definizione di accordi e modalità di collaborazione con stakeholder chiave

Tra le risorse individuate come importanti per lo sviluppo e la positiva riuscita del presente progetto vi è la collaborazione e il sostegno messo in campo da alcuni soggetti “portatori di interesse” nei confronti del progetto stesso. Si tratta in specifico delle organizzazioni presentate al paragrafo 4.3. Con tutte queste organizzazioni sono già state avviate interlocuzioni e ipotizzate forme di scambio e collaborazione reciproca; alcune di esse hanno anche formalizzato (attraverso specifiche lettere di intenti, allegate al presente progetto) i loro possibili apporti e le loro aspettative nei confronti di Com’in Casa - Housing.

Nel corso della azione 1 - prima macro fase occorrerà perciò approfondire il contatto e l'interlocuzione e iniziare a condividere con loro le modalità in cui la collaborazione e il reciproco supporto potranno essere effettivamente messi in atto. Il gruppo di progettazione si occuperà quindi di mantenere e sviluppare la relazione con ciascuno di essi, anche definendo in modo formale (quando possibile e sensato) i termini della comune operatività.

3.2.3 Azione 2 - Seconda macro fase: avvio dell'operatività e sperimentazione del modello

3.2.3.1 Avvio effettivo della gestione delle offerte di ospitalità

L'attività fondamentale della azione 2 - seconda macro fase è naturalmente l'avvio operativo e l'apertura agli ospiti delle diverse offerte residenziali e abitative. Questo primo periodo di effettiva attività "sul campo" avrà valore:

- di sperimentazione del modello di gestione definito nel corso della azione 1 - prima macro fase;
- di "rodaggio" della capacità dello staff del progetto di operare in maniera funzionale, coordinata e interconnessa.

Sarà dunque importante attivare periodici e frequenti momenti di confronto d'équipe (che coinvolgeranno tutte le figure presenti all'interno dello staff):

- per favorire rappresentazioni, confronti e riflessioni sugli andamenti, facendo emergere sia gli aspetti di positività e di buon funzionamento che quelli di criticità e impasse operativa;
- per consentire (anche attraverso l'eventuale coinvolgimento delle funzioni di governance del progetto) la realizzazione di possibili azioni correttive e interventi di riassetto nelle modalità di gestione e conduzione delle diverse attività.

3.2.3.2 Formazione mirata rivolta ad operatori e responsabili

Le azioni di formazione rivolte alle figure gestionali e operative dello staff di Com'in Casa - Housing, già avviate nell'azione 1 - prima macro fase, proseguiranno anche nell'azione 2 - seconda macro fase. La formazione riguarderà in questo caso aspetti più specifici e specialistici dell'operatività, e concernerà sia contenuti strettamente tecnici (relativi ad esempio alla gestione degli strumenti web e informatici di comunicazione e promozione del progetto, di prenotazione / booking online o alla gestione dei sistemi di sicurezza interni) che anche tematiche riguardanti il rapporto con gli ospiti (modalità e tecniche educativo-relazionali per l'approccio e l'intervento nei confronti delle specifiche esigenze dei destinatari).

Gli interventi e i percorsi formativi saranno rivolti non all'intero staff, ma alle figure specificamente coinvolte nelle tematiche trattate. Verrà anche progressivamente favorita la rilevazione delle esigenze di formazione da parte dei diversi operatori.

Per le figure di più forte responsabilità all'interno dello staff (direttore generale, direttore tecnico, responsabile amministrativo, responsabile dell'area accoglienza, educatore) sono inoltre previsti momenti periodici di supervisione organizzativa, a cura delle cooperative partner.

3.2.3.3 Comunicazione e promozione mirata delle azioni avviate

A partire dal momento dell'effettivo avvio delle offerte di ospitalità proseguirà in maniera intensa l'attività di comunicazione e promozione, attraverso i canali e gli strumenti approntati nella prima macro fase. Sarà soprattutto importante che le specifiche figure dello staff che si faranno carico di queste attività (in particolare la responsabile dell'area accoglienza e gli operatori addetti alla reception) si "appropriano" degli strumenti e dei particolari compiti ad esse connessi, in modo tale che questa importante azione si strutturi come area di operatività continuativa e "a regime", a servizio dell'intero progetto.

3.2.3.4 Attività di contatto, interlocuzione e coinvolgimento di soggetti del territorio

L'attività di costruzione e sviluppo di rapporti con i soggetti del territorio, che nel corso dell'azione 1 - prima macro fase ha riguardato soprattutto gli interlocutori chiave del progetto, verrà nel corso

della seconda macro fase estesa e allargata ad altri (istituzioni, servizi pubblici alla persona e strutture sanitarie, imprese, organizzazioni del terzo settore, associazioni, gruppi informali, singoli individui). Gli obiettivi di questa azione – che sarà principalmente condotta dalle figure con più alto livello di responsabilità all'interno dello staff del progetto – saranno sostanzialmente quelli di:

- far conoscere Com'in Casa - Housing, le sue finalità e le sue offerte al maggior numero persone possibili;
- sollecitare l'interesse e l'eventuale coinvolgimento nel progetto da parte di individui, gruppi e organizzazioni, secondo diverse modalità e forme;
- favorire scambi e collaborazioni che costituiscano forme di mutuo arricchimento e di reciproca "costruzione di valore".

3.2.3.5 Monitoraggio e valutazione degli andamenti e dei risultati

L'avvio effettivo delle offerte residenziali e abitative del progetto Com'in Casa - Housing e delle attività ad esso connesse implicherà il concomitante avvio operativo del sistema di valutazione e monitoraggio di andamenti, risultati ed esiti (costituito nella sua struttura e nei suoi specifici strumenti nel corso dell'azione 1 - prima macro fase).

Durante l'azione 2 - seconda macro fase si tratterà soprattutto di porre le condizioni affinché i componenti dello staff chiamati ad utilizzare i diversi strumenti del sistema di valutazione (sia per la rilevazione dei dati quanti-qualitativi, che per l'elaborazione delle informazioni, che per la sistematizzazione dei risultati della valutazione) abbiano chiari tanto i loro specifici compiti che i criteri e le modalità di funzionamento degli strumenti stessi. Ciò in modo tale da garantire che il processo di valutazione sia condotto in maniera efficace fin dai primi momenti, e diventi in un tempo ragionevole parte integrante del processo operativo complessivo del progetto e non – come a volte accade – un faticoso apparato costantemente "in ritardo" rispetto all'operatività.

4. L'organizzazione proponente e i partner

4.1 La Cooperativa Sociale Comin (Capofila)

Il soggetto che propone il presente progetto (e che funge da capofila dell'accordo di partenariato funzionale alla realizzazione del progetto stesso) è la Cooperativa Sociale di Solidarietà *Comin* di Milano.

A partire dal 1975 *Comin* realizza interventi educativi a favore di bambini e famiglie in difficoltà. Nel corso degli anni, i settori tradizionali dell'accoglienza in comunità e dell'assistenza domiciliare ai minori sono stati affiancati da interventi di promozione dell'affido familiare, del benessere e della coesione sociale di giovani e famiglie. Particolare attenzione è rivolta agli stranieri e alla prima infanzia.

Comin opera allo scopo di promuovere un sempre maggiore benessere sociale, avendo di mira una comunità più matura, più attenta e sensibile ai bisogni, alle potenzialità di espressione e alle occasioni di sviluppo di ogni persona.

È presente e opera nella città di Milano, nella città e nella provincia di Pavia, nel contesto territoriale di Rho (9 comuni serviti dall'Azienda Speciale Sercop), nel territorio Magentino (in particolare nei comuni di Magenta, Corbetta, Marcallo con Casone), nel territorio di Garbagnate Milanese, nei comuni di Cernusco sul Naviglio e Giussano.

In questi ambiti territoriali *Comin* collabora con Enti Pubblici nell'attuazione dei servizi, progetta con i responsabili del settore pubblico e privato interventi sperimentali e di consolidamento delle 'buone prassi', costruisce interventi ad hoc in partnership con altre organizzazioni, entra in contatto con associazioni, parrocchie, gruppi formali e informali. Dal punto di vista metodologico, *Comin* pensa e realizza le proprie azioni in un'ottica di rete, insieme agli Enti pubblici e privati, ai cittadini e ai beneficiari delle azioni, secondo una logica che non è quella delle soluzioni 'date', ma quella delle soluzioni 'trovate' attraverso percorsi condivisi.

Comin conta attualmente 205 soci (135 soci lavoratori, 69 soci volontari, 1 persona giuridica). Nell'anno 2014 ha registrato un valore della produzione pari a circa 4.800.000 euro.

Sotto il profilo dell'appartenenza a organismi federativi e organizzazioni di secondo livello, *Comin* aderisce a: CNCA (Coordinamento Nazionale Comunità di Accoglienza); Fondazione *I Care Ancora*; Associanimazione (Associazione Nazionale per l'Animazione Sociale e Culturale); Istituto Italiano della Donazione; Federsolidarietà (organizzazione di rappresentanza delle cooperative sociali aderenti a Confcooperative).

Al presente *Comin* realizza i seguenti servizi e interventi:

Accoglienza in comunità:

- comunità educative e familiari;
- comunità di pronta accoglienza per bambini 0-5 anni;
- interventi di accompagnamento all'autonomia dei minori;
- percorsi di sostegno alla famiglia nella fase di rientro a casa del minore.

Progetti di sostegno educativo:

- interventi educativi a domicilio o sul territorio rivolti a famiglie con minori, giovani e persone con disabilità;
- centri diurni per adolescenti e preadolescenti in carico ai Servizi Sociali;
- interventi di sostegno ai ricongiungimenti di famiglie immigrate;
- interventi in "spazi neutri";
- supporto all'inserimento scolastico di bambini con disabilità o difficoltà di apprendimento;
- interventi di inclusione sociale nelle scuole e di contrasto alla dispersione scolastica.

Solidarietà tra famiglie:

- promozione, preparazione e accompagnamento all'affido familiare e ad altre forme di prossimità tra famiglie;
- sviluppo di reti di famiglie aperte all'accoglienza;

- servizio di pronta accoglienza in famiglia per bambini 0-3 anni.

Oltre a ciò, *Comin* realizza in partnership con Enti Pubblici ed altre organizzazioni progetti territoriali di integrazione e coesione sociale, promozione e animazione culturale, sviluppo di comunità. Di seguito sono elencati i progetti più significativi realizzati di recente (o in corso di realizzazione):

- **La Girandola (Cernusco sul Naviglio):** progetto di accoglienza e di housing sociale iniziato nell'anno 2012 (in partnership con Fondazione *I Care Ancora* e il contributo di Fondazione Cariplo) consistente nella realizzazione e nella gestione di una struttura integrata che comprende una comunità educativa residenziale per minori; una comunità di 4 famiglie affdararie; 4 mini appartamenti destinati a persone o nuclei familiari con fragilità per percorsi di autonomia.
- **La Filanda (Cernusco sul Naviglio):** progetto di integrazione e coesione sociale, in co-progettazione con il Comune di Cernusco sul Naviglio, avviato a giugno 2013 con quattro partner: Consorzio CS&L (capofila), *Il Melograno*, *Koinè*, *Amici del Tempo Libero*. Obiettivo: creare un laboratorio d'inclusione dove bambini, adulti, anziani possono scambiare esperienze, trovare spazi di benessere e aggregazione, dialogare tra generazioni.
- **Il Giardino della Madia (Milano, zona Turro):** progetto di integrazione e coesione sociale, con il contributo di Fondazione *Umanamente* e Fondazione *Vismara*, attivo dal 2006. Dal 2013 ha come partner due associazioni: *La Misericordia* e *Ortica*. Obiettivo: sviluppare occasioni d'incontro, socializzazione e collaborazione tra persone, intorno a bisogni legati al territorio; contrastare il rischio d'isolamento sociale delle famiglie fragili.
- **Anfiteatro Martesana (Milano, zona Trotter):** progetto di promozione e animazione culturale, attivo dal 2010 con la collaborazione stabile di altri 3 partner: *Terre di Mezzo*, Associazione *Miraggio*, Associazione *Imágenes Perù*. Obiettivo: organizzare attività, momenti ludici, laboratori e costituire un collettivo giovanile responsabile dei momenti di animazione per la cittadinanza.
- **Rane volanti (Milano, zona 2):** progetto di coesione sociale (mar. 2010 - mar. 2013) finanziato da Fondazione Cariplo e realizzato da *Comin* (capofila) insieme ad altri 13 partner attivi a Milano in zona 2. Obiettivo: creare una rete stabile di servizi per dare risposta ai bisogni del territorio in maniera adeguata, integrata e con un risparmio di risorse. Da questo progetto è nata l'iniziativa **Popolandomi**, evento che coinvolge annualmente l'intera popolazione della Zona 2, in particolare gli abitanti di via Padova, con il contributo di Fondazione Cariplo.
- **Agorà (Comune di Paderno Dugnano):** progetto di sviluppo di comunità (lug. 2010 - giu. 2013) finanziato da Fondazione Cariplo e realizzato con A77, CS&L, AFOL, APU, Comune di Paderno Dugnano. Obiettivo: ridurre la distanza tra informalità e gruppi organizzati, migliorare l'accessibilità dei servizi pubblici, rinforzare l'interazione tra intervento sociale e misure di sostegno alle famiglie sul problema della casa e del lavoro.
- **Famiglie Creative (città di Milano):** progetto L. 285/97 – VI annualità, in fase di avvio, gestito da *Comin* (capofila) insieme ad altre 3 cooperative (*Diapason*, *Comunità Nuova*, *La Strada*) sul tema del superamento delle "fragilità familiari" in un'ottica di promozione e sviluppo dell'associazionismo tra famiglie. L'obiettivo riguarda in specifico l'ampliamento delle reti di coesione sociale e solidarietà tra nuclei familiari, così da favorire la parziale autonoma risoluzione di problemi e il supporto a iniziative di conciliazione tra i "tempi lavoro" e i "tempi di cura familiari".

Nel continuo confronto con le difficoltà e le esigenze dei nuclei familiari e nella realizzazione di progetti ed interventi di coesione sociale gli operatori di *Comin* hanno più volte incontrato in modo concreto il tema dei rapporti di reciprocità fra persone anziane e comunità locali, in termini di azioni di supporto alle fragilità, ma anche in termini di attivazione e protagonismo. Ciò ha da tempo evidenziato la necessità di ampliare la capacità di ascolto e di intervento della cooperativa anche alle problematiche delle **persone anziane**. Di conseguenza *Comin* ha costituito al proprio interno il Settore Anziani (con delibera dell'Assemblea Soci della cooperativa del 18/12/2013) ed ha avviato azioni specifiche – sia nel contesto di progetti già storicamente consolidati che attraverso nuovi percorsi progettuali – in linea con questa scelta, in particolare:

- **Progetto "La tata di Peter"** sul tema della conciliazione famiglia-lavoro, promosso da Regione Lombardia, realizzato da *Comin* negli anni 2012 - 2014 che prevedeva tra l'altro:

- azioni di sostegno a famiglie di soci della cooperativa alle prese con significative esigenze connesse al carico di cura e assistenziale verso anziani congiunti;
- l'attivazione di un percorso, in raccordo con l'Associazione di volontariato *La Misericordia* (zona Turro), finalizzato alla selezione e formazione di badanti, così da poter costituire una rete stabile e attiva sul territorio di figure qualificate e referenziate a sostegno delle famiglie con esigenze di assistenza soprattutto verso anziani.
- **Gestione di servizi e interventi domiciliari** all'interno del Sistema di Accreditamento Domiciliarità del Comune di Milano: a partire dall'anno 2014 *Comin* coordina l'ATI accreditata (con coop. *CRM*, coop. *Arché* e Fondazione *Casa della Carità*) che realizza nelle zone 2 e 9 della Città di Milano interventi domiciliari (educativi, assistenziali e di custodia sociale) anche a favore delle persone anziane residenti.
- **Percorso formativo per la qualificazione di esperti animatori a mediazione corporea con anziani**: in stretta collaborazione con ASD *Muoviti*, la cooperativa *Comin* ha avviato al proprio interno uno spazio di riflessione ed elaborazione culturale sul tema anziani e sulla possibilità di approcciare in modo innovativo i loro bisogni nella fase specifica della "vulnerabilità". Uno dei risultati concreti messi in campo è stata (anno 2014) l'organizzazione e la gestione di un corso di formazione accreditato da Regione Lombardia, finalizzato a specializzare esperti animatori a mediazione corporea con anziani (15 partecipanti).
- **Le Case del Tempo**: progetto avviato nel 2014 con il contributo di Fondazione Cariplo (in partnership con ASD *Muoviti*, Coop. *C.R.E.Sco.*) finalizzato alla realizzazione e gestione a Milano di due comunità diurne leggere, rivolte a persone anziane vulnerabili, strutturate attraverso un modello organizzativo innovativo, sostenibile e aperto al territorio e al volontariato. Le Case del Tempo propongono attività per il benessere psico-fisico, l'intrattenimento, la cultura e la socialità. Sono gli anziani stessi, partecipando alle attività, che co-gestiscono il loro tempo e le relazioni.
- **Gestione di attività nei CAM e nei CSRCA della zona 2 di Milano**: a partire da settembre 2015 *Comin* gestirà e condurrà per conto del Comune di Milano (in partnership con Associazione *Villa Pallavicini* e ASD *Muoviti*) le attività e le iniziative animative, culturali, sportive e laboratoriali presso i 5 Centri di Aggregazione Multifunzionale e presso i 4 Centri Socio Ricreativi Culturali per Anziani della zona 2 della città di Milano.

4.2 La Cooperativa Sociale Vedogiovane (Partner)

Vedogiovane è una società cooperativa sociale – impresa sociale con sede legale a Borgomanero (Novara) e sede operativa ad Arona (Novara). Si occupa da oltre 25 anni dell'ideazione, realizzazione e gestione di progetti e servizi di animazione sociale e culturale rivolti a diversi target di età: dalla prima infanzia agli adolescenti, dai giovani agli anziani ai soggetti disabili.

L'impegno animativo di *Vedogiovane* ha avuto origine principalmente in connessione con la questione della "nascita sociale degli adolescenti, incontrati all'interno di un contesto gruppale"; la ri-progettazione identitaria e, quindi, l'accompagnamento nel percorso decisivo verso l'adulthood erano nodi al centro dello specifico obiettivo formativo, trattati metodologicamente grazie al lavoro con il gruppo dei pari all'interno di un contesto inter-gruppale o comunitario.

A partire da questa esperienza originaria, l'approccio culturale di *Vedogiovane*, il suo punto di vista nella lettura della realtà e la sua intenzionalità di cambiamento è evoluta prendendo progressivamente atto del fatto che l'impegno e le eventuali difficoltà dei soggetti a definirsi in termini identitari non sono mai solo individuali e che, dunque, la metodologia di lavoro per accompagnare questa fatica riguarda il lavoro con e sui legami sociali all'interno di gruppalità e comunità.

Elementi portanti dell'approccio proposto sono: da un lato, la presa di coscienza da parte delle persone dei propri modi di pensare, rappresentarsi emotivamente e cognitivamente le condizioni della propria esistenza e relazionarsi con ciò che sta intorno; dall'altro, la partecipazione, intesa nell'accezione di prendere parte e di essere/sentirsi parte; prendere parte/essere protagonisti dei processi di cambiamento che toccano la propria e altrui vita, e di essere parte di soggetti collettivi, generalmente gruppi, in cui ci si conosce e ri-conosce.

Questi temi sono particolarmente importanti oggi, con l'entrata in crisi di modelli tradizionali di welfare e il tentativo faticoso di sviluppare nuovi approcci, che promuovono la ricostruzione di legami sociali come luoghi di supporto, riconoscimento e cambiamento e il superamento di confini troppo rigidi tra operatori e utenti, muovendosi verso un empowerment diffuso.

Entrando nello specifico dei temi affrontati dal presente progetto, l'esperienza di *Vedogiovane* tocca diversi ambiti coerenti con le azioni che si intendono proporre. Li riassumiamo di seguito.

Anziani - in questo ambito le principali attività svolte da *Vedogiovane* sono:

- gestione attività di animazione presso spazi e centri di aggregazione per anziani e case di riposo (Comune di Cossato, Comune di Vergiate, Casa di riposo di Cameri, Casa di riposo di Oleggio);
- progetti per il recupero e la valorizzazione della memoria degli anziani: Anima la memoria (Servizi sociali del Comune di Arona);
- gestione di attività di assistenza domiciliare (Consorzio CISA 24 - Biandrate), comprensiva del coordinamento delle assistenti, della supervisione e del lavoro di integrazione con i Servizi Sociali;
- co-gestione del progetto "Reti di cura" per l'incrocio domanda-offerta tra assistenti familiari e famiglie con necessità di supporto nella cura di parenti anziani;
- progetto "Badante di condominio", co-finanziato da Fondazione Unicredit, con l'obiettivo di sviluppare un modello innovativo di assistenza attraverso la condivisione degli stessi operatori per anziani vicini di casa;
- progetto "Care family care", co-finanziato da Fondazione Cariplo, con l'obiettivo di supportare le famiglie con anziani non autosufficienti, sia nella ricerca delle assistenti familiari che nell'assolvimento delle incombenze burocratiche e gestionali.

Casa e ospitalità - *Vedogiovane* si è occupata di questi temi attraverso un insieme eterogeneo di attività, che nel loro complesso hanno permesso all'organizzazione di sviluppare know-how sulle dinamiche relative all'ospitalità, alla ricerca della casa e alla gestione di rapporti tra vicini, e in specifico:

- progetto "Ai confini della casa", co-finanziato da Fondazione Cariplo. Il progetto ha interessato le case popolari di Borgomanero (NO), favorendo la risoluzione di problemi tra persone di diversa provenienza, lo sviluppo di rapporti di buon vicinato e la definizione di piccoli servizi gestiti direttamente dai condòmini;
- progetto "C'è posto per te", co-finanziato con Fondi Europei per l'Integrazione. Il progetto ha favorito la ricerca di abitazioni per persone immigrate nel territorio biellese, lavorando tra l'altro sulla costruzione di reti, sulla promozione delle opportunità e sulla risoluzione di problematiche legate alla gestione dei rapporti tra vicini;
- progetti giovanili europei: *Vedogiovane* organizza da anni scambi interculturali, facilitando la convivenza, per brevi periodi di tempo, di ragazzi provenienti da tutta Europa, affrontando le dinamiche e le problematiche relative all'ospitalità di persone lontane dalle culture di origine. *Vedogiovane* ospita abitualmente anche giovani nell'ambito di attività di Servizio Volontario Europeo, per periodi di tempo consistenti (più mesi);
- *Vedogiovane* è membro della Rete Nondisolopane, attiva ad Arona e Borgomanero (NO), che si occupa di rispondere a bisogni primari di persone in difficoltà. Dopo aver sviluppato un modello di intervento innovativo in risposta ai bisogni alimentari (il Ristorante Solidale), la Rete ha cominciato di recente ad occuparsi del problema degli sfratti, sviluppando un modello di ricerca e offerte di alloggi a condizioni vantaggiose e offrendo garanzie ai proprietari.

Centri per la comunità - *Vedogiovane* ha sviluppato una consistente esperienza nello sviluppo e gestione di spazi, soprattutto giovanili, aperti alla comunità. I progetti più significativi sono:

- evoluzione degli spazi giovanili a Borgomanero, che ha portato dal classico centro di aggregazione "Centro dentro" al centro giovanile aperto tutto il giorno con molteplici iniziative per la comunità "SpazioPer", fino allo spazio polifunzionale per famiglie "SpazioViGi";
- sviluppo ad Arona di uno spazio giovanile ("Meltin' Pop", poi "Wood") in grado di favorire lo sviluppo di startup, anche grazie al co-finanziamento di Fondazione Cariplo, presso l'ex Casa del Popolo;
- accompagnamento, attraverso la formazione garantita da *Finis Terrae*, agenzia formativa di *Vedogiovane*, e la gestione di Associanimazione (associazione nazionale di promozione sociale

di cui *Vedogiovane* è membro), alla nascita del centro giovanile “Smart” di Rovereto, con una pluralità di offerte per tutta la comunità;

- organizzazione di eventi formativi e seminariali sul tema, in particolare, sempre tramite Associanimazione, dei Meeting Nazionali per operatori di centri e spazi giovanili, appuntamenti biennali che si tengono in Veneto (prima Rovigo, ora Padova).

Come è possibile desumere da questo sintetico curriculum organizzativo, *Vedogiovane* conosce per esperienza la complessità legata alla realizzazione di progetti innovativi pluriennali. Precisiamo quindi di seguito gli elementi che crediamo costituiscano una **garanzia della capacità dell'organizzazione di far fronte agli impegni presi** con il progetto Com'in Casa - Housing:

Gestione delle risorse umane: *Vedogiovane* intende impiegare nella realizzazione del progetto due figure professionali che fanno stabilmente parte della sua base sociale: un direttore tecnico e un consulente esperto nel lavoro con gruppi e nell'applicazione del metodo dell'animazione sociale e culturale. *Vedogiovane* monitora costantemente i carichi di lavoro di ogni operatore, ed è pertanto in grado di assegnare gli incarichi con un'attenta considerazione dell'effettiva possibilità di svolgerli. *Vedogiovane* potrebbe inoltre assumere altre figure professionali necessarie alla realizzazione, non comprese nell'attuale compagine sociale. Come da prassi consolidate, il responsabile delle risorse umane procederà alla selezione valutando sia attitudini, competenze ed esperienze dei candidati sia la loro effettiva disponibilità e possibilità a farsi carico del ruolo previsto nelle modalità definite dal progetto.

Capacità finanziaria: *Vedogiovane* ha già avuto modo di gestire progetti di rilevante entità, anche finanziati da Fondazione Cariplo. Proprio in questa fase si stanno concludendo alcuni di questi progetti, mentre altri sono in fase di presentazione o di valutazione da parte degli enti titolari dei bandi. Dal punto di vista finanziario, alcuni progetti richiedono un anticipo delle spese, solo in parte coperte dalle prime tranche di finanziamenti, ottenute in sede di stipula di convenzioni e/o avvio del progetto. Per ottimizzare la gestione finanziaria senza un aggravio dei costi, *Vedogiovane* ha ottenuto dal Consorzio “Il filo da tessere” di Biella, di cui è membro, la disponibilità a ricevere prestiti a condizioni vantaggiose. Ciò rappresenta un condizione importante per la realizzazione di progetti complessi.

Specifichiamo infine che il **rapporto di collaborazione tra *Vedogiovane SCS* e la cooperativa *Comin*** non nasce con questo progetto, ma è attivo da molto tempo ed è stato sviluppato e nel corso degli anni. Possiamo distinguere due macro-aree all'interno delle quali questo rapporto si è articolato nel corso del tempo:

- percorsi di formazione ad operatori e di supervisione a specifici servizi. *Vedogiovane* ha realizzato nel corso degli anni diversi percorsi di questo tipo a favore degli operatori di servizi gestiti da *Comin*, in particolare nell'ambito di interventi con i giovani quali l'educativa di strada e la gestione di centri e spazi giovanili (es.: CAG di Garbagnate Milanese). Questi percorsi hanno permesso di condividere un approccio di lavoro basato sulla valorizzazione delle risorse all'interno della comunità e sulla loro continua attivazione;
- promozione del metodo dell'animazione sociale e culturale: sia *Vedogiovane* che *Comin* sono membri di rilievo di Associanimazione, organizzazione che a livello nazionale promuove la diffusione dell'approccio all'animazione sociale e culturale sui territori e sostiene le sperimentazioni degli enti membri. Tra le varie iniziative promosse da Associanimazione, particolare rilievo ha il Meeting Nazionale per operatori di centri e spazi giovanili. La comune appartenenza ad Associanimazione ha permesso a *Vedogiovane* e *Comin* di sviluppare una riflessione approfondita in merito alle proprie metodologie di intervento, descritte anche in alcune pubblicazioni (v. articoli sul metodo dell'animazione sulla rivista “Animazione Sociale”).

4.3 I principali soggetti che sostengono e collaborano al progetto

Oltre che sull'iniziativa, sulle capacità e sulle risorse delle due cooperative promotrici (capofila e partner) Com'in Casa - Housing conta sul coinvolgimento e sull'apporto di alcuni fondamentali soggetti (stakeholder chiave) che conoscono il progetto, lo sostengono, collaborano con esso e sono in grado di incidere in maniera significativa sui suoi risultati.

Presentiamo di seguito sinteticamente questi soggetti, indicando per ciascuno le forme di contatto, interlocuzione, collaborazione e/o supporto reciproco, sia quelle già in essere che quelle ipotizzabili in futuro.

Società immobiliare Grifo Srl

Il costruttore e proprietario della struttura che ospita il progetto Com'in Casa - Housing, vale a dire la Società immobiliare Grifo Srl e in particolare il suo legale rappresentante sig. Giuseppe Frigo, non rappresenta una semplice controparte contrattuale del progetto stesso, ma costituisce un fondamentale alleato a suo supporto.

Come già più volte detto nel corso del presente documento, Giuseppe Frigo ha voluto edificare la struttura di via Manzoni a Rozzano essenzialmente per realizzare un importante progetto sociale nel suo territorio di appartenenza. Non avendo in proprio le competenze e l'esperienza per delineare l'architettura del progetto sociale stesso e per gestire poi nel concreto le offerte che esso intende mettere in campo, ha proposto alla cooperativa Comin – con la quale già esisteva un rapporto di fiducia – di occuparsi in autonomia di questa parte fondamentale, sulla base di una preliminare condivisione dei principi di mission del progetto stesso. È da questo incontro e da questo rapporto che ha avuto origine il progetto Com'in Casa, di cui il progetto Com'in Casa - Housing è parte essenziale (potremmo dire senza dubbio il cuore).

In relazione a queste premesse indichiamo di seguito quelli che riteniamo essere i due fondamentali aspetti di collaborazione tra il costruttore / proprietario della struttura e il progetto Com'in Casa - Housing, aspetti che costituiscono – e costituiranno nel tempo – elementi di importantissimo e concreto supporto all'intero progetto:

- il primo aspetto riguarda l'entità particolarmente favorevole del canone di affitto della struttura. Tale entità è stata studiata in accordo con il costruttore in modo da sostenere quanto più possibile la fase di start up del progetto. Essa risulta tuttavia molto favorevole anche "a regime"²⁰;
- il secondo aspetto riguarda la volontaria partecipazione del costruttore al sistema di governance del progetto Com'in Casa - Housing (nel contesto del cosiddetto Comitato di Monitoraggio, vedi in proposito il par. 3.1.4) con funzione non decisionale, ma di monitoraggio e valutazione del rispetto della mission e delle finalità fondamentali del progetto stesso. Il costruttore si coinvolgerà dunque assieme ai responsabili di Com'in Casa - Housing affinché il progetto preservi nel tempo la propria spinta ideale e possa contare costantemente su un luogo condiviso di confronto e scambio in cui affrontare eventuali problemi e impasse.

IRCCS Humanitas e Humanitas University

Dal momento che una parte fondamentale dell'offerta di ospitalità di Com'in Casa - Housing è rivolta a parenti di degenti e persone ammalate non ricoverate (ma con esigenze di permanere nei pressi dell'ospedale) e dal momento che il progetto ha sede nelle immediate vicinanze dell'Istituto Clinico Humanitas (la distanza effettiva tra i due è di circa 400 metri), è fondamentale per Com'in Casa - Housing costruire un rapporto con la Direzione dell'Istituto Clinico Humanitas, al fine di favorire la possibilità che i loro assistiti (inclusi i parenti) possano usufruire delle residenze temporanee dal progetto.

Questo rapporto è effettivamente in fase di costruzione attraverso la mediazione della dirigenza di Humanitas University, ateneo dedicato alle Scienze Mediche, che opera in convenzione con l'Istituto Clinico Humanitas e ne condivide la sede. La scelta di affidare il rapporto a questa mediazione dipende da un lato dall'esistenza di storici rapporti di conoscenza, di collaborazione e fiducia tra il direttore di Humanitas University dott. Giorgio Ferrari e referenti della cooperativa *Comin*; dall'altro dalla disponibilità esplicitamente manifestata dallo stesso direttore dell'Università a facilitare la relazione.

Tale disponibilità è stata anche formalizzata attraverso una lettera di intenti (vedi allegato 3 a questo progetto) in cui è specificato che Humanitas University si impegna a proporre all'IRCCS

²⁰ Per i dettagli relativi a questo punto si rimanda all' "Accordo generale preliminare per la locazione di spazi destinati ad attività di housing sociale" (allegato 4 al presente progetto) e all'ultima parte del paragrafo 3.1.1 ("Titolo di disponibilità dell'immobile").

Humanitas l'inclusione del progetto Com'in Casa - Housing all'interno delle offerte di ospitalità convenzionate con l'Istituto Clinico stesso.

IRCCS Humanitas dispone infatti di un sistema di accoglienza dei propri assistiti che propone l'ospitalità in strutture convenzionate, con tariffe agevolate²¹. Riteniamo che l'inclusione di Com'in Casa - Housing tra le strutture convenzionate – cosa che potrà avvenire solo nel momento in cui le sue offerte di ospitalità verranno effettivamente attivate – sia molto favorevole al progetto stesso, in quanto quella di Com'in Casa - Housing risulterebbe l'offerta con tariffe sostanzialmente più basse tra quelle già presenti, e significativamente più vicina all'ospedale rispetto alla maggior parte di esse.

Amministrazione Comunale di Rozzano

A partire dall'inizio dell'anno 2015 i responsabili di Com'in Casa - Housing hanno avviato prima un contatto e poi una relazione strutturata con la Direzione Innovazione Sociale nell'ambito della città Metropolitana del Comune di Rozzano, che è la struttura interna all'Amministrazione Comunale titolare dei servizi e dei progetti sociali (incluso ovviamente il Servizio Sociale di Base) rivolti ai tutti i cittadini. Essendo il Comune di Rozzano anche Ente capofila del Piano Sociale di Zona del Distretto 7 dell'ASL Milano 2, la Direzione Innovazione Sociale nell'ambito della città Metropolitana è anche titolare delle funzioni di Ufficio di Piano per lo stesso Distretto.

La Direzione Innovazione Sociale, e in particolare la sua responsabile dott.ssa Patrizia Bergami ha mostrato fin dall'inizio un forte interesse per il progetto Com'in Casa – Housing, in quanto il progetto stesso è stato valutato come potenzialmente funzionale ai bisogni di una parte non trascurabile di persone anziane, nuclei familiari e singoli individui in carico ai Servizi Sociali del Comune.

Su questa base, sono state ipotizzate possibili collaborazioni operative tra Direzione Innovazione Sociale del Comune di Rozzano e progetto Com'in Casa – Housing. Tali ipotesi sono state formalizzate in una lettera di intenti della Direzione Innovazione Sociale (vedi allegato 3 al presente progetto) i cui punti fondamentali riguardano la possibilità:

- che la Direzione Innovazione Sociale segnali e valuti in collaborazione con i responsabili del progetto situazioni di persone anziane, nuclei familiari e singoli individui potenziali fruitori delle offerte di residenzialità di Com'in Casa - Housing;
- nel caso in cui i potenziali fruitori dovessero divenire ospiti effettivi di Com'in Casa - Housing, di collaborare all'accompagnamento del loro percorso;
- di valutare possibili interventi economici a carico del Comune nei casi in cui le persone segnalate dal Comune stesso e accolte in Com'in Casa - Housing non fossero in condizione di far fronte al costo della retta.

Nel futuro, il progetto Com'in Casa - Housing intende lavorare alla possibilità che questo genere di accordi, intese e disponibilità possano anche essere estese – attraverso l'eventuale mediazione dell'Ufficio di Piano – alle altre tre Amministrazioni Comunali del Distretto 7.

Rete A casa lontani da casa

Su impulso di Fondazione Cariplo – che si è anche resa disponibile nel facilitare il contatto – il progetto Com'in Casa - Housing ha avviato una relazione di conoscenza e di scambio²² con *A casa lontani da casa*, Rete milanese e lombarda Onlus di Case di Accoglienza per malati e familiari, il cui scopo è supportare questi ultimi nella ricerca di soluzioni abitative temporanee a Milano e dintorni.

La collaborazione avviata mira a costruire le condizioni affinché Com'in Casa - Housing possa entrare a far parte a pieno titolo della Rete. L'accesso ad essa è infatti vincolato alla rispondenza del progetto e delle sue offerte di ospitalità ad alcuni fondamentali criteri, in particolare:

²¹ Il servizio di accoglienza dell'Istituto Clinico Humanitas e le strutture con esso convenzionate (incluso prezzo e distanza dall'Ospedale di ciascuna) sono presentate alla seguente pagina web: <http://www.humanitas.it/viaggi/soggiorno>

²² La relazione con la Rete è stata inizialmente avviata attraverso incontri di presentazione e conoscenza reciproca tra responsabili del progetto Com'in Casa - Housing e responsabili della stessa Rete. Attualmente il progetto ha contatti stabili con *A casa lontani da casa* attraverso le figure delle referenti dott.ssa Emanuela Bertoli e dott.ssa Laura Gangeri.

- Com'in Casa - Housing deve condividere con la Rete, anche attraverso impegno formale, i principi e mandati collegati all'accoglienza così come esplicitati nel Codice Etico della Rete stessa;
- il soggetto titolare e gestore del progetto deve essere costituito come organizzazione no profit;
- le strutture di ospitalità offerte devono:
 - essere collocate nelle vicinanze di strutture ospedaliere e in una posizione tale da garantire la facile accessibilità agli stessi ospedali;
 - avere la caratteristica di alloggi solidali, prevedendo – tra l'altro – costi il più possibile ridotti a carico degli ospiti;
 - includere la possibilità di ospitare gratuitamente (con costo a carico del progetto) persone con particolari e comprovate difficoltà economiche.

Riteniamo che il progetto Com'in Casa sia pienamente in grado di rientrare all'interno di tali criteri (diversi dei quali sono per altro già attualmente soddisfatti).

La definitiva adesione alla rete è condizionata, oltre che alla verifica delle condizioni coerenti con i criteri menzionati, anche ad un sopralluogo svolto da referenti di *A casa lontani da Casa* presso la struttura di accoglienza, nel momento in cui verranno effettivamente avviate le offerte di ospitalità.

Occorre quindi attendere il mese di settembre 2016 per procedere a questo ultimo passaggio.

Crediamo che l'adesione alla Rete rappresenterà un fattore essenziale rispetto alla possibilità di far conoscere e promuovere le offerte di ospitalità presso un pubblico molto ampio di potenziali fruitori.

ASD Muoviti

Muoviti è un'Associazione Sportiva Dilettantistica di Milano che persegue obiettivi legati alla salute e al benessere degli individui di ogni età, con una particolare focalizzazione nei confronti delle persone anziane. Da diversi anni *Muoviti* organizza iniziative e corsi finalizzati all'armonico sviluppo del corpo in movimento. A complemento di questi, propone anche attività volte alla creazione di relazioni di amicizia e reciprocità tra i partecipanti.

Muoviti è inoltre soggetto partner della cooperativa *Comin* all'interno del progetto *Le Case del Tempo*, rivolto ai bisogni delle persone anziane e attivo anche grazie al contributo di Fondazione Cariplo.

La collaborazione tra *Muoviti* e il presente progetto, formalizzata tramite lettera di intenti (vedi allegato 3), prevede un intervento attivo da parte dell'Associazione, la quale in particolare:

- si impegna nella gestione diretta dello Spazio Benessere - Palestra interno alla struttura Com'in Casa (descritto nell'allegato 1). Tale spazio rappresenterà un'importante risorsa anche rivolta a tutti gli ospiti di Com'in Casa - Housing;
- si mette a disposizione per partecipare all'organizzazione, alla gestione e alla promozione di eventi culturali, seminari ed iniziative (ad esempio sul tema del "buon invecchiamento") che possano interessare e coinvolgere non solo l'intera cittadinanza di Rozzano, ma anche gli ospiti della progetto Com'in Casa - Housing;
- si impegna a segnalare ai responsabili del progetto ogni possibile situazione di soggetti (in particolare anziani) potenzialmente interessati alle offerte residenziali e abitative messe a disposizione da Com'in Casa - Housing.

Altri soggetti del territorio

Da diverso tempo una figura responsabile del progetto Com'in Casa – Housing sta partecipando attivamente al Tavolo del Terzo e Quarto settore del Polo Sud Metropolitano della città di Milano e del Comune di Rozzano. Questo tavolo ha lo scopo di facilitare la collaborazione tra soggetti istituzionali e soggetti del privato sociale e del mondo dell'associazionismo in merito a processi di co-progettazione per interventi mirati al benessere e al sostegno della persona.

All'interno di questo ambito istituzionale, il progetto Com'in Casa - Housing ha riscontrato una particolare affinità di vedute e di intenti con i seguenti soggetti:

- Associazione Il Filo di Arianna, realtà che opera sul territorio di Rozzano sul tema del contrasto alla violenza sulle donne e alla violenza all'interno dei contesti familiari;
- Associazione culturale per la Terza Età, realtà locale che organizza percorsi culturali e formativi per persone anziane;

- Fondazione / Care ancora Onlus, fondazione a partecipazione associativa i cui mandati fondamentali sono l'abitare sociale, l'accoglienza e la coesione sociale;
- Associazione La Casa del Riuso, progetto autofinanziato che gestisce a Rozzano un capannone di 320 mq e che ha come scopo la raccolta e la rigenerazione, in vista del riutilizzo, di materiali e oggetti usati.

Con tutte queste realtà, nel corso della prima macro fase del progetto Com'in Casa – Housing, verranno valutate possibili scambi e collaborazioni che possano costituire un vantaggio e un arricchimento reciproco.

L'Associazione *La Casa del Riuso* ha in particolare già formalizzato una lettera di intenti (vedi allegato 3), nella quale afferma tra l'altro la propria disponibilità a mettere a disposizione di Com'in Casa - Housing le proprie competenze tecniche e a segnalare eventuali situazioni di persone o famiglie che potrebbero beneficiare delle offerte messe in campo dal progetto stesso.