

(Allegato 2. Strategia d'Area – scheda intervento)

## Scheda Intervento

### B.1.1 SOCIALE

#### Realizzazione della struttura sociale e residenziale per adulti autosufficienti - Villa Mauro

|   |                                   |  |
|---|-----------------------------------|--|
| 1 | Codice e Titolo                   | <p><b>Codice Intervento:</b><br/>B.1.1 SOCIALE</p> <p><b>Titolo Intervento:</b><br/>Realizzazione della struttura sociale e residenziale per adulti autosufficienti - Villa Mauro</p>  |
| 2 | Costo totale                      | 271.000,00 €   |
| 3 | Soggetto Attuatore e beneficiario | <p><b>Soggetto Attuatore:</b><br/>Comune di Fratta Todina</p> <p><b>Beneficiario intervento:</b><br/>Cittadini con fragilità e anziani</p>   |
| 4 | Copertura finanziaria             | <p><b>Fonte finanziaria:</b> FESR</p> <p><b>Obiettivo specifico:</b><br/>5.2: Promuovere lo sviluppo sociale, economico e ambientale integrato e inclusivo a livello locale, la cultura, il patrimonio naturale, il turismo sostenibile e la sicurezza nelle aree diverse da quelle urbane.</p> <p><b>Azione:</b><br/>Attuazione delle strategie territoriali per le aree interne<br/>Azione 5.2.4 Aree interne - sociale</p> <p><b>Settore di intervento:</b><br/>codice settore 127 Altre infrastrutture sociali che contribuiscono all'inclusione sociale nella comunità</p>  |
| 5 | Oggetto dell'intervento           | <p>L'intervento consiste nella realizzazione di una struttura sociale e residenziale per adulti autosufficienti, un "gruppo appartamento", all'interno di un edificio ereditato dal Comune di Fratta Todina nel 2024. L'immobile, situato in Via Barca, verrà trasformato per accogliere fino a sei persone nelle camere al piano rialzato, oltre a due camere per la pronta accoglienza nel seminterrato. L'edificio esistente, risalente agli anni '60, sarà ristrutturato attraverso interventi di ritinteggiatura, realizzazione di nuovi servizi igienici, adeguamento dell'impianto elettrico, installazione di un ascensore e rifacimento dei gradini esterni. L'obiettivo è quello di creare un ambiente funzionale e confortevole, con spazi comuni come soggiorno, cucina e sala da pranzo, oltre ad un'area esterna di 1500 m<sup>2</sup> che sarà sistemata.</p> |
| 6 | CUP                               | Da acquisire   |
| 7 | Natura e tipologia                | <p>Natura 03: Realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)</p> <p>Tipologia 04: Ristrutturazione</p> <p>Natura 01: Acquisto di beni</p>  |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | Tipologia 00: Nuova fornitura  |
| 8 | <b>Localizzazione intervento</b>                     | L'intervento riguarda un edificio residenziale situato in Via Barca, 43 nel comune di Fratta Todina. L'immobile, identificato al Catasto al Foglio 15, particella n. 294, è stato ereditato dal comune nel 2024. L'area esterna, completamente recintata, ha una superficie di 1.500 m <sup>2</sup> . La zona in cui si trova l'edificio è classificata nel Piano Regolatore Generale come "Tessuti recenti a prevalente mantenimento per residenza a Bassa densità". L'edificio si trova in una zona residenziale dotata di aree verdi. L'intervento mira a trasformare questo edificio in una struttura residenziale per adulti autosufficienti.   |
| 9 | <b>Coerenza programmatica, obiettivi e risultati</b> | <p><b>Obiettivo Strategico B - SOCIALE E SALUTE:</b><br/>Creazione di un sistema territoriale integrato di assistenza socio-assistenziale e socio-sanitaria.</p> <p><b>Obiettivo Specifico B.1:</b><br/>Potenziare la rete sociale e assistenziale dell'Area per far fronte alle fragilità sociali delle persone con particolari vulnerabilità favorendo l'accessibilità ai servizi e l'autonomia personale.</p> <p><b>Macro Azione SOCIALE:</b><br/>Interventi su infrastrutture e servizi per dare una risposta alle situazioni di vulnerabilità sociale permettendo di sviluppare un'autonomia di vita e migliorare il benessere. Viene data risposta a criticità puntuali come nel caso della struttura sociale e residenziale per adulti autosufficienti di Fratta Todina, ma anche a criticità comuni a tutta l'area che riguardano l'attivazione di percorsi di inclusione socio-lavorativa per adulti vulnerabili ma anche servizi sociali a supporto di situazioni sanitarie personali (trasporto sociale, servizi domiciliari complementari, servizi sociali per strutture sanitarie specializzate).</p> <p>L'intervento si inserisce con coerenza nel quadro programmatico, in particolare, riguardo all' Obiettivo Strategico B, è prevista la valorizzazione di un bene di proprietà pubblica. Viene incrementata la sicurezza con l'adeguamento dell'impianto elettrico e l'accessibilità con l'installazione dell'ascensore/piattaforma elevatrice e la realizzazione/ristrutturazione dei bagni inclusivi. La destinazione a gruppo appartamento promuove l'inclusione sociale e l'aggregazione attraverso l'uso degli spazi comuni per attività collettive e ricreative.</p> <p>L'intervento prevedendo la riqualificazione e la messa in sicurezza di uno spazio di interesse sociale, trasformandolo in un luogo di aggregazione inclusivo e accessibile e favorendo la socializzazione tra gli ospiti.</p> <p>Si tratta di interventi di riqualificazione materiale sull'edificio di proprietà comunale, che includono ritinteggiatura, realizzazione/ristrutturazione di servizi igienici, adeguamento impiantistico e sistemazione esterna. Questi interventi sono volti specificamente a incrementare la sicurezza e a rendere l'immobile funzionale per la sua destinazione sociale.</p> |

**10** **Descrizione  
dell'intervento**

L'intervento in oggetto è finalizzato alla trasformazione di un edificio esistente nel comune di Fratta Todina in una struttura sociale e residenziale per adulti autosufficienti, in conformità con le normative regionali vigenti. Questo progetto si propone di creare un ambiente sicuro, confortevole e funzionale, prestando particolare attenzione a quattro aspetti fondamentali: l'accessibilità e fruibilità degli spazi, la qualità economico-finanziaria del progetto in termini di sostenibilità e convenienza, il livello di innovatività delle soluzioni tecniche adottate e la capacità di promuovere l'aggregazione tra i soggetti territoriali coinvolti. Le attività previste comprendono una serie di adeguamenti strutturali e impiantistici, che mirano a garantire la piena autonomia e il benessere degli ospiti.

**Accessibilità e fruibilità**

L'accessibilità è un elemento centrale dell'intervento. L'installazione di un ascensore/piattaforma elevatrice garantisce l'accessibilità ai diversi piani dell'edificio, eliminando le barriere architettoniche per gli utenti con difficoltà motorie. Inoltre, è previsto il rifacimento dei quattro gradini esterni di accesso al piano rialzato per migliorarne la fruibilità. Gli spazi interni, come le camere da letto, i bagni, il soggiorno, la cucina e la sala da pranzo, sono progettati per essere funzionali e facilmente utilizzabili da tutti gli ospiti. Al piano rialzato, una delle camere da letto è dotata di un bagno accessibile. La struttura è pensata per accogliere adulti autosufficienti, garantendo loro autonomia e comfort.

**Qualità economico-finanziaria**

La sostenibilità finanziaria del progetto è garantita attraverso una stima dettagliata dei costi di realizzazione e una valutazione delle risorse necessarie per la gestione e la manutenzione. Il costo complessivo stimato per l'intervento è di 271.000,00 €. Questo importo include le spese per le opere di ristrutturazione, l'adeguamento degli impianti, l'allestimento degli spazi strettamente necessario alla funzionalizzazione della struttura, nonché gli oneri per la sicurezza, gli imprevisti e le spese tecniche. L'economicità del progetto è data dal rapporto tra l'investimento proposto e gli obiettivi che si intendono raggiungere, ovvero la creazione di una struttura residenziale funzionale e accogliente, in linea con le normative regionali. La stima dei costi è dettagliata per singole voci, con un importo totale che comprende anche una quota per imprevisti e per spese tecniche, inclusi gli oneri per la sicurezza.

**Livello di innovatività delle soluzioni tecniche**

Le soluzioni tecniche adottate si concentrano principalmente sull'adeguamento dell'edificio esistente per le nuove funzioni previste.

|    |                           |   |
|----|---------------------------|---|
|    |                           | <p>L'intervento include l'adeguamento dell'impianto elettrico con l'installazione di luci di sicurezza, garantendo la conformità agli standard di sicurezza. L'installazione dell'ascensore/piattaforma elevatrice rappresenta una soluzione innovativa per garantire l'accessibilità, dimostrando un impegno verso l'inclusività. La ristrutturazione dei servizi igienici e il rifacimento dei gradini esterni mirano a migliorare la funzionalità e la fruibilità degli spazi.</p> <p><b>Capacità di promuovere processi di aggregazione</b></p> <p>La creazione di una struttura residenziale per adulti autosufficienti promuove l'aggregazione tra i soggetti territoriali coinvolti, favorendo l'interazione sociale e la partecipazione alla vita della comunità. La presenza di spazi comuni, come il soggiorno di 48 m<sup>2</sup> e la sala da pranzo comunicante con la cucina, facilita la socializzazione e le attività collettive. La localizzazione dell'intervento nel comune di Fratta Todina crea un punto di riferimento per i servizi sociali e assistenziali del territorio. L'iniziativa favorisce la collaborazione tra il comune, gli operatori del settore e gli utenti della struttura, contribuendo alla creazione di una rete di supporto. L'utilizzo di un immobile ereditato dal comune per un progetto di utilità sociale dimostra un impegno da parte dell'amministrazione comunale a fornire servizi alla comunità.</p> |
| 11 | <b>Impatto ambientale</b> | <p>In linea con il Rapporto ambientale VAS Umbria PR FESR 2021-2027, il progetto dispiega effetti positivi su salute, popolazione, patrimonio culturale e paesaggio, aumentando la fruizione del territorio e contribuendo alla gestione dei flussi turistici sostenibile rispetto alle componenti ambientali. Il progetto risulta conforme alla lista di controllo per l'Obiettivo di Policy 5, evidenziando contributi indiretti (sebbene di entità non significativa) agli obiettivi ambientali dell'Unione di cui all'art. 9 del Reg. (UE) 2020/852. In linea generale, il progetto rispetta i criteri di cui all'art. 17 di detto regolamento a garanzia dell'assenza di rischi di danno significativo agli obiettivi di mitigazione dei cambiamenti climatici, adattamento ai cambiamenti climatici, uso sostenibile e protezione delle acque e delle risorse marine, transizione verso un'economia circolare, prevenzione e riduzione dell'inquinamento, protezione e ripristino della biodiversità e degli ecosistemi. Ad ogni modo, ad ulteriore rafforzamento di tale garanzia, in sede di progettazione saranno assunti a riferimento i pertinenti criteri di vaglio tecnico di cui al Reg. delegato (UE) 2021/2139 quale modificato e integrato dal Reg. delegato (UE) 2023/2485.</p> <p>Il progetto non richiede né procedimento di valutazione di impatto ambientale né procedimento di assoggettabilità a valutazione di impatto</p>       |

ambientale di cui agli artt. 6 e 19 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, come modificato dal D.Lgs. 16 giugno 2017, n. 104, con il quale viene data attuazione alla Direttiva 2011/92/UE come modificata dalla Direttiva 2014/52/UE. Il progetto, infatti, non risulta riconducibile a nessuna delle fattispecie di cui agli Allegati II, II-bis, III e IV del già menzionato Decreto Legislativo.

In materia di climate proofing, trattandosi di un investimento infrastrutturale con un ciclo di vita atteso superiore al quinquennio, troveranno applicazione gli Orientamenti tecnici per infrastrutture a prova di clima nel periodo 2021-2027, della Commissione Europea (Comunicazione 2021/C 373/01). In sede di progettazione, la proposta sarà “preparata per la resa a prova di clima” in relazione a tutte le componenti progettuali con impatti in tema di mitigazione dei cambiamenti climatici e adattamento agli stessi, fornendo informazioni – tra l’altro – circa il contesto, i confini e le interazioni del progetto, la metodologia di valutazione e i parametri chiave per la valutazione della vulnerabilità climatica e dei rischi climatici. Inoltre, sempre in sede di progettazione, si procederà all’analisi del climate proofing dell’investimento in relazione alle due dimensioni della neutralità climatica e della resilienza climatica.

#### Neutralità climatica

- Fase 1 – Screening: il progetto sarà posto a confronto con l’elenco dei progetti infrastrutturali da sottoporre a climate proofing di cui ai già menzionati Orientamenti; se il progetto non è riconducibile a nessuna delle fattispecie di cui alla tabella, si procederà all’elaborazione della dichiarazione di screening della neutralità climatica; qualora, invece, il progetto risulti riconducibile ad una delle fattispecie di cui agli Orientamenti, si procederà alla fase 2, descritta a seguire.

- Fase 2 – Analisi dettagliata: si procederà a quantificare le emissioni di gas a effetto serra in un anno tipo di funzionamento, utilizzando il metodo per il calcolo dell’impronta di carbonio di cui ai già menzionati Orientamenti. I risultati saranno posti a confronto con le soglie delle emissioni assolute e relative di gas a effetto serra (riportate negli Orientamenti medesimi). Se le emissioni superano una delle soglie, si procederà a: i) monetizzare le emissioni di gas a effetto serra utilizzando il costo ombra del carbonio secondo i riferimenti di cui agli Orientamenti, nonché ad integrare il principio “efficienza energetica al primo posto”

|    |  |  |
|----|--|--|
|    |  | <p>nella preparazione del progetto, nell'analisi delle opzioni e nell'analisi costi-benefici; ii) verificare la compatibilità del progetto con un percorso credibile per il conseguimento degli obiettivi globali di riduzione delle emissioni di gas a effetto serra per il 2030 e il 2050; iii) sintetizzare l'analisi nella dichiarazione di verifica della neutralità climatica.</p> <p><b>Resilienza climatica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Fase 1 – Screening:</b> sarà realizzata un'analisi della sensibilità, dell'esposizione e della vulnerabilità al clima coerente con gli Orientamenti menzionati in precedenza. In assenza di rischi climatici significativi, si procederà all'elaborazione della dichiarazione di screening di resilienza climatica. Al contrario, qualora vengano rilevati rischi, si procederà alla fase 2, descritta a seguire.</li> <li>• <b>Fase 2 – Analisi dettagliata:</b> si procederà alla valutazione dei rischi climatici, comprese le analisi della probabilità e dell'impatto, coerentemente con i già menzionati Orientamenti. Si passerà, quindi, all'individuazione, valutazione, pianificazione e attuazione di misure di adattamento pertinenti e adeguate. Inoltre, sarà valutata la portata e l'eventuale necessità di un monitoraggio e di un seguito regolari. Sarà verificata la coerenza del progetto con le strategie e i piani di adattamento ai cambiamenti climatici dell'UE, nazionali e regionali, nonché con altri documenti strategici e di pianificazione pertinenti, anche locali. Infine, si procederà alla sintesi dell'analisi nella dichiarazione di verifica della resilienza climatica.</li> </ul> <p>La documentazione prodotta in relazione alla dimensione della neutralità climatica e a quella della resilienza climatica sarà riunita e sistematizzata nell'ambito di una documentazione consolidata di screening climatico/resa a prova di clima, che sarà inclusa nel fascicolo di progetto dell'operazione.</p> |
| 12 | <b>Indicatori di realizzazione (output) e di risultato</b> | <p><b>Indicatore di realizzazione (Output)</b></p> <p>Descrizione e unità di misura: RCO65 Capacità degli alloggi sociali nuovi o modernizzati (Numero)<br/>Valore base: 0<br/>Target finale: 10<br/>Fonte dati: Sistema di monitoraggio</p> <p><b>Indicatore di risultato</b></p> <p>Descrizione e unità di misura: RCR67 Numero annuale di utenti degli alloggi sociali nuovi o modernizzati (Numero)<br/>Valore base: 0</p>   |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    |   | Target finale: 10<br>Fonte dati: Sistema di monitoraggio  |
| 13 | <b>Responsabile Unico del Progetto (RUP)</b>                                  | Ing. Silvia Piscini Responsabile area Lavori Pubblici – Urbanistica Comune di Fratta Todina   |
| 14 | <b>Modalità previste per l'attivazione e la realizzazione dell'intervento</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Autorizzazioni D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.</li> <li>- Procedura di appalto integrato per l'affidamento della progettazione esecutiva e dell'esecuzione lavori sulla base del PFTE, ai sensi dell'art. 44 del D.Lgs. 36/2023.</li> <li>- Accreditamento della nuova RSA ai sensi del D.Lgs. 502/1992; della LR 11/2015; del Regolamento Regionale 10/2018; delle Intese tra Governo, Regioni e Province Autonome del 20/12/2012, del 19/02/2015, 04/08/2021 (n.151/CSR) e 14/12/2022 (n.258/CSR); del Decreto del Ministero della Salute 19/12/2022.</li> </ul> |
| 15 | <b>Livello di progettazione attualmente disponibile</b>                       | Idea progettuale  |

#### Tipologie di spesa

| Voci di spesa  | Descrizione | Importo             |
|--|-------------|---------------------|
| Spese tecniche   | IVA inclusa | 43.640,07 €         |
| Opere civili   | IVA inclusa | 165.000,00 €        |
| Imprevisti   | IVA inclusa | 10.959,93 €         |
| Oneri per la sicurezza   | IVA inclusa | 8.250,00 €          |
| Fornitura di ascensore per abbattimento barriere architettoniche | IVA inclusa | 40.000,00 €         |
| Altro (specificare)  | RUP         | 3.150,00 €          |
| <b>TOTALE</b>  |             | <b>271.000,00 €</b> |



**Cronoprogramma procedurale delle attività  
(format cronoprogramma per tipo intervento: realizzazione lavori in appalto pubblico)**

| <b>Fasi</b>                                     | <b>Data inizio<br/>prevista/effettiva</b> | <b>Data fine<br/>prevista/effettiva</b> |
|---|---|---|
| Progetto di fattibilità<br>tecnica ed economica | 01/05/2026                                | 06/08/2026                              |
| Progetto esecutivo                              | 14/09/2026                                | 13/05/2027                              |
| Indizione procedura /<br>stipula contratto      | 29/08/2027                                | 06/11/2027                              |
| Esecuzione lavori                               | 02/01/2028                                | 30/03/2029                              |
| Collaudo e funzionalità                         | 30/04/2029                                | 30/10/2029                              |

**Cronoprogramma procedurale delle attività  
(format cronoprogramma per tipo intervento: acquisizione di servizi o forniture in  
appalto pubblico o in coprogettazione con Enti del Terzo Settore)**

| <b>Fasi</b>   | <b>Data inizio<br/>prevista/effettiva</b> | <b>Data fine<br/>prevista/effettiva</b> |
|---|---|---|
| Predisposizione capitolato<br>d'oneri o documentazione<br>progettuale equivalente | 14/11/2026                                | 13/05/2027                              |
| Indizione procedura /<br>stipula contratto o accordo                              | 29/10/2027                                | 06/06/2028                              |
| Esecuzione prestazione  | 26/08/2028                                | 30/09/2028                              |
| Verifiche e<br>controlli/funzionalità   | 01/05/2028                                | 30/10/2029                              |



### Cronoprogramma finanziario delle attività

| Anno          | Importo             |
|---------------|---------------------|
| 2026          | 17.263,00 €         |
| 2027          | 141.884,40 €        |
| 2028          | 94.589,60 €         |
| 2029          | 17.263,00 €         |
| <b>TOTALE</b> | <b>271.000,00 €</b> |