

Allegato A – Progetto Definitivo

PROCEDURA DI CO-PROGETTAZIONE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI A CUI CONCEDERE IN GESTIONE, PER FINALITÀ SOCIALI, IL CENTRO SOCIALE IN LOCALITÀ "RABIN" SITO IN VIA C.LEVI N.12/A.

PROGETTO DEFINITIVO

1. Analisi quali-quantitativa del contesto territoriale di riferimento (Quartiere "Rabin") e rispondenza della proposta progettuale ai bisogni rilevati (analisi sintetica).

L'associazione Comitato Quartiere Rabin OdV opera principalmente nel quartiere Rabin (Montata Carra), zona periferica della città. Nel quartiere vivono 491 persone (di cui 63 ultrasessantacinquenni pari a 13% dei Residenti, 68 ragazzi dai 6 ai 17 anni pari al 14% dei residenti, 98 adulti dai 18 ai 35 anni pari al 20% dei residenti) inoltre in quartiere vi sono 14 famiglie unipersonali over 65. I nuclei famigliari sono 105 di cui: il 34% composti da una sola persona; il 25% da due persone; il 22% da tre persone; il 14% da quattro persone; il 3% da cinque persone; il 2% da sei persone. In tale succitato contesto risulta evidente come i bisogni riguardino soprattutto le famiglie e la popolazione anziana e a tal proposito l'attività del centro sociale verrebbe in prospettiva a soddisfare le necessità e i bisogni delle famiglie quali ad esempio: il favorire momenti di sollievo dall'attività genitoriale, attraverso l'implementazione di doposcuola e dei Cred, oltre che di coesione sociale, eventi per le famiglie (compleanni, cene di comunità, eventi formativi e informativi) facendo partecipare a tali eventi a supporto gli anziani al fine di renderli partecipi e parte integrante della comunità. Importante anche il tema sanitario che grazie all'implementazione di un ambulatorio infermieristico all'interno della struttura può chiaramente contribuire alla gestione, attraverso l'Infermiere di Vicinato, di prelievi, terapie, ecc. potendo altresì, interloquendo con ATS, ad ottenere presso il medesimo ambulatorio la presenza di un medico e di un pediatra, nonché ovviamente in favore anche e soprattutto delle persone con fragilità. Il centro garantisce valido supporto per il contrasto alla solitudine favorendo l'incontro e la condivisione tra le persone. Inoltre il quartiere è spesso riferimento anche per altri quartieri come ad esempio Castiona (244 Residenti) e Boccabusa (241 residenti) e quindi oltre ai servizi suelencati la proposta progettuale prevede di implementare una rete di supporto che consenta di intervenire anche su alcune incombenze attraverso i servizi di prossimità che il Centro potrebbe offrire e garantire (rinnovo pass Aster, attivazione SPID, servizi CAF, ecc.) potendo altresì attivare corsi di alfabetizzazione per la popolazione straniera.

2. Descrizione della struttura organizzativa e gestionale proposta, mettendo in evidenza reti di collaborazione attive e/o potenziali che possano qualificare le azioni progettuali.

L'Associazione Comitato Quartiere Rabin OdV nata nel 2014, è ben strutturata ed è iscritta al Registro Unico del Terzo settore. La stessa è composta di un Consiglio Direttivo di 10 membri, al cui interno è eletto il presidente, e dall'Assemblea dei Soci composta da 71 membri (dato iscritti al 2025). Tra i Soci vi sono 30 Volontari che prestano la loro attività gratuitamente per le varie attività occasionali che, pur non avendo ad oggi una sede, vengono svolte al fine di incentivare l'aggregazione sociale (festa di Quartiere, S. Lucia, Carnevale, Cinema all'aperto, ecc.). Da notare il rapporto elevato dei volontari rispetto alla popolazione del quartiere, potendo peraltro contare su risorse giovani che vanno dai 20 ai 60 anni. Oltre a ciò vengono proposti e gestiti servizi di prossimità quali l'Infermiere di Vicinato, il Controllo di Vicinato al fine di garantire la sicurezza dei residenti, attraverso una chat che oggi conta 160 iscritti. Molte sono le collaborazioni per fare rete con altre associazioni, quali ad esempio: Il Grande Cuore dei Mantovani che al suo interno raggruppa oltre 40 associazioni, Abeo per la quale vengono organizzati eventi, AVIS con la quale vengono organizzati eventi e manifestazioni, Centro Sociale Valletta Valsecchi con il quale si condividono i medesimi obiettivi per la parte sanitaria e non solo, dando supporto con gli Infermieri di Vicinato per prelievi presso l'ambulatorio presente presso la loro Sede, assistenze e cure a domicilio dei residenti del quartiere, a tal proposito attualmente si sta lavorando con il Comitato Grande Cuore dei Mantovani per creare ed estendere la rete di servizi sanitari con il coinvolgimento di ulteriori Associazioni quali ad esempio il Centro Aperto, il Centro Valletta Valsecchi. Da sempre collaboriamo con Enti e Istituzioni sia in termini di sicurezza avendo organizzato e partecipato ad incontri sulle truffe e su Controllo di Vicinato, sia proponendo e attivando servizi di prossimità quali ad esempio: la distribuzione dei sacchi per la raccolta differenziata direttamente in quartiere funzionante ormai da oltre tre anni riscontrando la soddisfazione dei residenti, la raccolta degli oli vegetali con inserimento del contenitore nella piazzetta del Quartiere, partito come progetto pilota oltre tre anni fa e che dallo scorso anno visto l'ottimo risultato è stato implementato da

Mantova Ambiente su tutto il territorio provinciale. Sempre in ambito ambientale ci si è attivati relativamente sia al passaggio al mercato libero dell'energia con incontri mirati, sia per l'implementazione del fotovoltaico che oggi nel Quartiere è davvero molto presente. Nel corso del 2025 inoltre, in collaborazione con Mynet, si è lavorato al progetto "fibra FFTH" al quale molti residenti hanno aderito che ha consentito di predisporre derivazione (tombinature e tubi) per il costruendo Centro che potrà così accedere a tale servizio per le attività dello stesso. Sono state avviate e stipulate convenzioni con negozi di vicinato per il riconoscimento di condizioni di maggior favore agli iscritti attraverso sconti e/o agevolazioni. L'associazione è altresì attenta alle aree verdi del nostro Quartiere avendo messo a dimora nel corso degli ultimi 5 anni, anche con la collaborazione del Consorzio Latterie Virgilio oltre 200 alberi e creato con lo stesso nel 2021 il Parco Covid in memoria delle vittime con l'inserimento di oltre 30 alberi. Nel Quartiere sono altresì presenti le api con l'inserimento nel 2022 di sei arnie, grazie alle quali sono stati effettuati eventi rivolti principalmente ai bambini per la conoscenza, la valorizzazione e il rispetto di tali importanti insetti, ciò ha consentito sia l'inserimento di specie arboree per dare e garantire sostentamento alle api e nel contempo ha attivato nei residenti la consapevolezza dell'importanza della loro salvaguardia e, grazie ai bambini, nei giardini e sui balconi sono state inserite piante ed essenze che le attirino, grazie a tutto questo ogni anno viene prodotto miele distribuito poi ai Residenti e non solo. Nel 2023 fu richiesto al Comune di Mantova di aderire al progetto "Comuni amici delle api" e grazie a ciò il quartiere è oggi "Quartiere amico delle api. Molti gli interventi effettuati con i ragazzi che spesso si ritrovavano nelle ore serali nel parco in piazzetta del Quartiere consumando alcolici procurando schiamazzi e disturbo alla quiete dei Residenti e, seppur non avendo una sede, sono stati effettuati incontri con gli stessi nei suddetti luoghi di ritrovo, dove sono emerse le criticità tipiche dell'età adolescenziale attuale, e, grazie a tali incontri la situazione è migliorata anche se molto resta da fare come ad esempio il loro coinvolgimento in attività che li possa aiutare anche con il contributo degli anziani con i quali farli interagire creando davvero un patto generazionale nel quale l'associazione Comitato Quartiere Rabin OdV crede fermamente rendendo altresì migliore la qualità di vita delle persone anziane. Infine, molte sono le attività che si è ad oggi in grado di promuovere, attivare e gestire grazie alle capacità operative e gestionali assimilate nel corso degli anni per il bene della Comunità potendo offrire una gamma di servizi e opportunità quali ad esempio: co-working grazie all'implementazione della fibra, consentendo alle mamme di poter lavorare in smart-working e ad altre, che invece devono recarsi al lavoro, di poter lasciare i figli in custodia dove potranno svolgere i compiti, ecc.; punto mamma con l'inserimento di poltrona per allattamento, fasciatoio e seggiolone per favorire la maternità; corsi formativi, corsi di lingue, eventi culturali e presentazione, oltre alle feste per i bambini come i compleanni.

3. Descrizione degli interventi e delle attività, a partire dagli obiettivi previsti dal presente Avviso, indicando, per ciascuno/a, i seguenti elementi: macro-attività di riferimento, soggetto attuatore, descrizione, obiettivo specifico, risultato atteso, n. e tipologia dei destinatari previsti.

Macro-attività: Interventi e azioni di aggregazione, inclusione e coesione sociale rivolti alla popolazione del quartiere	
Soggetto attuatore	COMITATO QUARTIERE RABIN ODV
Descrizione	Implementazione azioni e attività rivolti alla popolazione del quartiere attraverso approcci partecipativi, laboratori di prossimità e investimenti mirati per coinvolgere la cittadinanza, migliorando la coesione sociale e affrontando tematiche locali specifiche. Le attività includono incontri di confronto, workshop tematici e strategie comunicative efficaci
Obiettivo specifico	Agevolare aggregazione, inclusione e coesione sociale attraverso la realizzazione di eventi culturali, attività ludiche per famiglie, ginnastica dolce per gli anziani, feste di compleanno, ecc. rendendo la struttura presidio di quartiere
Risultato atteso	Incremento della partecipazione dei Residenti alla vita sociale del quartiere
N. e tipologia di destinatari previsti	100/150 persone mese, residenti quartiere e residenti dei quartieri limitrofi

Macro-attività: Interventi e azioni di contrasto alla solitudine e al disagio giovanile

Soggetto attuatore	COMITATO QUARTIERE RABIN ODV – COMITATO GRANDE CUORE DEI MANTOVANI – CENTRO SOCIALE VALLETTA VALSECCHI
Descrizione	Azioni e attività rivolte alle persone anziane e sole nonché ai ragazzi over 15
Obiettivo specifico	Promuovere azioni utili all'invecchiamento attivo valorizzando sani stili di vita con attività mirate e di coinvolgimento attraverso attività condivise anche con altre Associazioni con le quali si sta già da qualche anno collaborando; intervenire attivamente sul disagio giovanile attraverso sinergie mirate che prevedano la gestione e la trattazione delle difficoltà.
Risultato atteso	Rendere attiva e partecipativa la vita sociale delle persone anziane e sole che evitino spostamenti grazie alla presenza di un centro che le accoglie vicino casa. Rendere disponibile la struttura nelle ore serali per incontri con i ragazzi over 15 al fine di contrastare il disagio giovanile con attività, feste, corsi, affiancamenti anche con esperti su tale tematica (psicologi, ecc.)
N. e tipologia di destinatari previsti	50/60 persone/anno persone sole e over 65 e ragazzi over 15

Macro-attività: Interventi e azioni in sinergia con altre realtà associative e connessioni con la realtà cittadina	
Soggetto attuatore	COMITATO QUARTIERE RABIN ODV – CENTRO SOCIALE VALLETTA VALSECCHI – CINEMA DEL CARBONE – AVIS PROVINCIALE _POLIZIA LOCALE – CARABINIERI _ADICONSUM
Descrizione	Rafforzare il senso di Comunità di inclusione e di solidarietà sociale; implementare i servizi per la cura della persona anziane e/o fragile; promuovere eventi culturali, ludici e di convivialità; promuovere eventi a favore della popolazione femminile; contrastare la solitudine; promuovere attività utili all'invecchiamento attivo; promuovere momenti di socialità e di interazione sociale; promuovere momenti di incontro con le FF.OO. relativamente ad argomenti quali le truffe agli anziani, sicurezza, ecc.
Obiettivo specifico	Proseguire, aumentandoli, grazie alla disponibilità della struttura, eventi culturali che vanno dalla presentazione di documentari alla presentazione di opere varie, proiezione di film, corsi di lingue, simposi su vari temi compresa la sicurezza
Risultato atteso	Favorire l'interesse, l'attenzione e la partecipazione verso la cultura, la vita sociale condivisa
N. e tipologia di destinatari previsti	40/80 persone ad evento, tutti (famiglie, bambini, ragazzi, anziani, quartieri limitrofi)

Macro-attività: Interventi e azioni di Ambulatorio infermieristico di quartiere	
Soggetto attuatore	COMITATO QUARTIERE RABIN ODV - ATS
Descrizione	Decentramento servizi sanitari delocalizzabili
Obiettivo specifico	Da ormai tre anni è attivo il servizio di Infermieri di Vicinato che sino ad oggi si è svolto esclusivamente a domicilio dei Pazienti anziani e/o con fragilità arrivando a circa 6.000 interventi effettuati; grazie all'ambulatorio presente nella nuova struttura che, verrebbe completamente arredato, sarà così possibile attivare aumentando la fruibilità di tale

	importante servizio (per prelievi, iniezioni, fleboclisi, medicazioni, rilievi pressori e saturazione, ecc.) a tutti i Residenti e non solo consentendo anche la stampa delle ricette e potendo attivare in collaborazione con ATS la presenza di un medico di famiglia e di un pediatra che potranno così essere settimanalmente presenti. Infine, avendo la struttura la possibilità di rete wifi in fibra (FFTH) sarà possibile attivare un servizio di telemedicina per i pazienti domiciliari
Risultato atteso	Incremento dell'attività infermieristica oltre al domicilio e aperta oltre che ai Residenti anche a tutta l'area nord (Rabin, Castiona e Boccabusa)
N. e tipologia di destinatari previsti	400/600/anno, famiglie, anziani e/o fragili, ragazzi e bambini

Macro-attività: Altre attività richieste al concessionario	
Soggetto attuatore	COMITATO QUARTIERE RABIN
Descrizione	Gestione di pranzi e cene sociali a tema (cena sotto le stelle, Rabinfest) con menù "etici", "salutari" (vegetariani/vegani), con prodotti del territorio (km 0), i Volontari sono in possesso della certificazione HACCP. Acquisto, installazione e predisposizione degli arredi e delle attrezzature. Manutenzione ordinaria degli impianti e del fabbricato compreso la gestione e la pulizia dei servizi igienici per la loro messa a disposizione dell'Utenza. Gestione e manutenzione ordinaria dell'area esterna di pertinenza con cura del verde e pulizie. Acquisto, installazione e manutenzione del sistema di allarme anche con installazione e utilizzo di telecamere. Installazione di defibrillatore (DAE) interno alla struttura, di armadietto di pronto soccorso (secondo D.Lgs. 81/08 (Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro).
Obiettivo specifico	Rendere la struttura accogliente, pulita, mantenuta, sicura e fruibile a tutta l'Utenza ivi compresa l'area esterna
Risultato atteso	Incrementare l'utilizzo della struttura valorizzandone le possibilità ricettive e di accoglienza
N. e tipologia di destinatari previsti	400/600/anno

4. Descrizione degli elementi innovativi e delle caratteristiche migliorative che qualificano la proposta progettuale.

Molti sono gli aspetti innovativi della struttura nonché le attività consentite: innanzitutto la stessa si trova a livello stradale, quindi priva di qualsivoglia barriera architettonica, bagno compreso, con inserimento altresì del parcheggio per disabili; l'attivazione del "punto mamma" al suo interno con inserimento di poltrona relax per allattamento, fasciatoio e seggiolone rappresenta un elemento innovativo che garantisce la presenza e la partecipazione alle attività anche delle mamme; l'attivazione della fibra diretta in struttura (FFTH) grazie all'intesa con Mynet, con la quale in quartiere sono state attivate molte utenze domiciliari, consente di attivare unitamente alla messa a disposizione di stampante, un vero e proprio servizio di co-working aperto a tutti coloro che ne necessitano o che svolgono la loro attività lavorativa in smart-working; la predisposizione dell'ambulatorio infermieristico di Vicinato che sarà completamente attrezzato, consentirà oltre alle normali attività infermieristiche (prelievi, iniezioni, rilevazione dei valori pressori, saturazione, medicazioni, ecc.) di poter attivare la presenza di un medico di famiglia per almeno una/due volte a settimana, prevedendo nel contempo, almeno una volta la settimana la presenza di un pediatra data la presenza di molti bambini; grazie all'inserimento di pannelli fotovoltaici e al possibile inserimento di batterie d'accumulo oltre al notevole risparmio energetico, vi è la possibilità di inserire colonnina di ricarica per auto elettriche che unito al recupero di circa 430 mq di verde attorno

alla struttura con inserimento di altri sei piante, rende la stessa eco-sostenibile; infine l'aria all'interno della struttura è a ventilazione meccanica (VMC) composta di 4 unità nella parte open-space, una nell'ufficio/ambulatorio oltre a ventola d'estrazione nei bagni ciò garantisce il corretto ricircolo e la pulizia dell'aria della struttura.

5. **Redazione di un Piano Economico Finanziario che espliciti le entrate e le spese che il concorrente stima si verificheranno nel corso della gestione dell'immobile, con riguardo all'intera durata della stessa (6 anni). [In particolare, verranno valutate la sostenibilità economico-finanziaria del progetto, il cofinanziamento proposto, l'eventuale offerta di prezzi calmierati in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande.]**

*Di seguito, a mero titolo esemplificativo, uno schema di Piano Economico Finanziario **

CONTO ECONOMICO	2026	2027	2028	2029	20230	2031	TOTALE	
ENTRATE								
Ricavi attività di somministrazione presso Centro Sociale in quartiere "Rabin"	300	550	550	550	600	550	3.100	
Ricavi attività di somministrazione del Centro Sociale in quartiere "Rabin"	7.600	7.000	7.400	7.600	7.600	7.100	44.300	
Ricavi per organizzazione eventi	7.875	10.000	12.000	12.500	13.000	15.000	70.375	
Ricavi per prestazioni infermieri di vicinato	6.500	7.000	6.800	7.100	7.200	7.400	42.000	
ricavi da 5 x 1000	1.200	1.500	1.700	1.600	1.800	2.000	9.800	
TOTALE ENTRATE	23.475	26.050	28.450	29.350	30.200	32.050	169.575	
SPESE								
canone annuo	- 840	- 840	- 842	- 845	- 845	- 846	- 5.058	*
personale (compreso servizio pulizie)	- 300	- 300	- 350	- 350	- 400	- 400	- 2.100	
manutenzione ordinaria	- 500	- 500	- 650	- 600	- 700	- 750	- 3.700	
utenze	- 2.000	- 2.500	- 2.500	- 3.000	- 3.000	- 3.000	- 16.000	
oneri diversi di gestione	- 300	- 150	- 190	- 400	- 350	- 500	- 1.890	
costi amministrativi/bancari/assicurativi	- 1.500	- 1.550	- 1.500	- 1.500	- 1.450	- 1.500	- 9.000	
materiale di consumo, arredi e attrezzature	- 500	- 350	- 350	- 400	- 300	- 500	- 2.400	
allarme	- 800	- 960	- 960	- 960	- 1.000	- 1.000	- 5.680	
batterie di accumulo per impianto fotovoltaico	-	- 12.000	-	-	-	-	- 12.000	*
materiale di consumo eventi	- 4.725	- 6.000	- 7.200	- 7.500	- 7.800	- 9.000	- 42.225	
farmacia	- 1.200	- 1.500	- 1.600	- 1.600	- 1.600	- 1.600	- 9.100	
polizza auto	- 500	- 550	- 600	- 600	- 650	- 650	- 3.550	
pad DAE	- 300	- 300	- 300	- 300	- 300	- 300	- 1.800	
numero verde	- 200	- 220	- 230	- 230	- 230	- 240	- 1.350	
manutenzione auto	- 200	- 100	- 420	- 100	- 450	- 150	- 1.420	
pneumatici auto	- 167	- 167	- 167	- 167	- 167	- 167	- 1.000	
pass vari Aster	- 30	- 35	- 40	- 40	- 40	- 40	- 225	
carburante auto	- 1.800	- 2.200	- 2.250	- 2.400	- 2.500	- 2.500	- 13.650	
TOTALE SPESE	- 15.862	- 30.222	- 20.149	- 20.992	- 21.782	- 23.143	- 132.148	
RISULTATO D'ESERCIZIO	7.613	- 4.172	8.301	8.358	8.418	8.907	37.427	

*Modificato come condiviso nelle operazioni del Tavolo di co-progettazione del 5/02/2026 (come da verbale Protocollo n. 16277/2026)

Cofinanziamento proposto: Inserimento di n. 3 batterie di accumulo da 5 KW (costo stimato 12.000 €) ciascuna, per stoccare l'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico presente sul tetto del centro sociale che oggi ne è sprovvisto. Tale intervento, alla luce del fatto che: l'impianto dei soli pannelli presenti produce energia pari a circa 8 KW/die, fruibile, tuttavia, solo durante il giorno; considerato l'orientamento degli stessi (a sud) la cui produzione con annesse batterie, nel periodo primaverile/estivo, può raggiungere oltre i 20 KW/die, potendo così garantire la fruibilità di energia elettrica prodotta anche nelle ore serali riducendo notevolmente i costi energetici della struttura, considerando altresì che la cucina da installare, così come da progetto, dovrà necessariamente avere impianto a induzione. Oltre a ciò, con l'energia prodotta è plausibile, nel tempo, l'inserimento di colonnina di ricarica per auto elettriche rendendo ulteriormente la struttura ecosostenibile e legata alle mutate esigenze del territorio.

Offerta di prezzi calmierati in relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande: la somministrazione di cibi e bevande avverrà a prezzi vantaggiosi grazie al contributo volontario e gratuito dei Volontari e del fine no profit dell'Associazione tenuto conto altresì dalla saltuarietà delle iniziative in ogni caso nel pieno rispetto delle normative vigenti in materia di sicurezza alimentare (HACCP)

Soggetti o Entità diverse dagli/dalle ETS/Onlus, come definiti dall'art. 4 del D. Lgs. n. 117/2017, del cui contributo ci si avvarrà, con riferimento ad attività secondarie e collaterali: eventuali attività secondarie e collaterali, possono includere persone fisiche (volontari e non), altre organizzazioni (anche a scopo di lucro, purché il contributo sia strumentale e non principale), imprese, enti pubblici, enti religiosi, purché il rapporto sia regolato da atti giuridici e non si configuri come attività principale, rispettando i limiti quantitativi (sotto il 30% delle entrate complessive o 66% dei costi complessivi) previsti per le "attività diverse" nel pieno rispetto del Codice del Terzo Settore (D. Lgs. 117/2017).