

B4 – Social HUB

Codice e titolo intervento
B4 – Social HUB: un centro polifunzionale per tutta la comunità
Costo e copertura finanziaria
<p>Costo totale: 618.750,00 €</p> <p>Copertura finanziaria:</p> <p>FESR Asse I: 0,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.2. Azione 1.2.3. Sostegno all'accelerazione del processo di trasformazione digitale dei modelli di business delle PMI</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. RSO1.3. Azione 1.3.3. Sostegno agli investimenti delle PMI</p> <p>FESR Asse II: 500.000,00 €</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> O.S. RSO2.1. Azione 2.1.1. Sostegno a interventi di ristrutturazione e riqualificazione per l'efficientamento energetico di strutture e impianti pubblici</p> <p>FSE +: 0,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.2. Incentivi per l'occupazione</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.1. Azione a.3. Sostegno allo sviluppo delle imprese sociali</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.3. Azione c.1. Sostegno alla diffusione di sistemi di welfare aziendale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.4. Azione d.1. Sostegno all'adattamento ai cambiamenti del mercato del lavoro</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.6. Azione f.2. Sostegno ai percorsi di istruzione post-secondaria</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.8. Azione h.1. Sostegno all'inclusione socio-lavorativa per le persone in condizioni di vulnerabilità o a rischio di marginalità</p> <p><input type="checkbox"/> O.S. ESO4.11. Azione k.2. Sostegno all'accesso ai sistemi di assistenza socio-sanitaria e socio-assistenziale</p> <p><input type="checkbox"/> O.S.12. Azione l.1. Sostegno a percorsi di accompagnamento per le persone a rischio di povertà ed esclusione sociale</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Risorse regionali: 118.750,00 €</p> <p><input type="checkbox"/> Risorse proprie: 0,00 €</p>
Oggetto dell'intervento
Recupero e riqualificazione di un immobile esistente al fine di creare spazi polifunzionali da destinare ad Hub territoriale per l'erogazione di servizi alla popolazione e l'organizzazione e accoglienza di attività ad eventi di aggregazione e socializzazione.
Descrizione dettagliata dell'intervento
<i>Descrivere dettagliatamente le attività previste per l'attuazione dell'intervento, in relazione con i risultati attesi ed eventuali target di popolazione specifici ai quali l'intervento è rivolto</i>
La Costiera dei Cech è un'area montana situata sulle pendici delle Alpi Retiche, nella bassa Valtellina, in provincia di Sondrio. Si estende dalla Val Masino fino all'imbocco della Valchiavenna e si distingue dal resto del territorio per un clima mite tutto l'anno, in particolare anche alle quote più basse, caratteristica che ha favorito una diffusa antropizzazione dei versanti e del fondovalle. Borghi, frazioni e paesi si sviluppano tra terrazzamenti di vigneti e castagneti, testimoniando un passato

B4 – Social HUB

agricolo e pastorale oggi affiancato da un crescente interesse per il turismo, con seconde case, agriturismi e produzioni agricole di qualità. L'area comprende nello specifico piccoli e piccolissimi Comuni della Comunità Montana della Valtellina di Morbegno (**Dubino, Mantello, Cino, Cercino, Traona, Mello, Civo e Dazio**) caratterizzati da una popolazione frammentata e caratterizzata da un forte invecchiamento, che va dai 343 abitanti di Cino ai 3.782 di Dubino (dati al 1° gennaio 2023).

In questo contesto il **Comune Traona** assume un ruolo di riferimento per molte attività e servizi erogati alla popolazione dell'area valtellinese e in particolare per i residenti dei comuni limitrofi, proprio per questo l'intervento proposto presenta un **forte carattere sovracomunale**.

Il progetto "Social HUB" punta alla riqualificazione di un immobile comunale esistente per trasformarlo in un **hub territoriale polifunzionale**. L'obiettivo è restituire alla comunità uno spazio dedicato all'erogazione di servizi, all'organizzazione di eventi e alla promozione di attività di aggregazione e socializzazione **rivolte a giovani, famiglie e anziani**. Pur essendo una struttura datata e attualmente sottoutilizzata, la sua posizione strategica e l'organizzazione degli spazi interni ne fanno un luogo ideale per diventare **un punto di riferimento per il welfare territoriale**.



Comune di Traona
Via Pallotta 116



**Centro
Polifunzionale**



**Documentazione fotografica
dell'esistente**



B4 – Social HUB

La struttura, costruita negli anni '70 ed in parte ristrutturata negli anni 90', è così organizzata:

- al piano terra vi è la presenza di un ambulatorio medico pediatrico, oltre che una cucina e uno spazio refettorio che viene usato dalle associazioni locali;
- al piano primo sono ubicati spazi e sedi delle associazioni di Traona;
- al piano secondo vi è un ampio salone congressi.

L'edificio è concepito per accogliere una **pluralità di destinatari** e favorire attività intergenerazionali, con spazi dedicati sia a specifiche fasce d'età sia a momenti di incontro tra generazioni. La sua struttura consente di offrire servizi diversificati, rivolti sia a singoli che a gruppi, con un'attenzione particolare al benessere psicofisico e alla socialità.

Dopo la riqualificazione, **l'edificio ospiterà al piano terra** due sale ambulatoriali dedicate **all'accoglienza di medici, fisioterapisti, psicologi e altri professionisti del benessere**, garantendo così un presidio di supporto alla salute della comunità. Un **ampio salone, dotato di cucina**, sarà destinato a eventi conviviali e a servizi rivolti a specifiche categorie di utenti (es. pranzo per gli anziani soli e per il centro diurno, spazio merenda per giovani e famiglie, ecc.).

Il primo piano ospiterà **tre sale attrezzate** per lo svolgimento di attività laboratoriali di socializzazione e aggregazione destinate a bambini, ragazzi, famiglie, adulti e anziani, mentre **una sala musica** offrirà uno spazio aperto a giovani e adulti dedicato alla valorizzazione della tradizione dei cori locali e della pratica musicale come strumento di socialità. Infine, nel **sottotetto** verrà realizzato un **salone multimediale** che permetterà di organizzare eventi culturali, attività ricreative e motorie. L'intera struttura, dotata di ascensore e servizi igienici, sarà accessibile e a norma per quanto riguarda la fruizione degli spazi e l'abbattimento delle barriere architettoniche.

L'intervento non si limita alla semplice riqualificazione fisica dell'edificio, ma mira a creare un **hub territoriale** in grado di **mettere in rete professionisti, enti e associazioni**, favorendo la nascita di **nuove opportunità di socialità e servizi utili** alla comunità. Il progetto, infatti, si integra con iniziative di welfare già attive e in fase di sviluppo in particolare nell'ambito della Strategia d'Area per quanto concerne i **percorsi di welfare territoriale e di Comunità** previsti nella scheda "**B2 Abitare**". Il progetto nel complesso, le attività e i servizi previsti, oltre a rispondere ai bisogni del territorio, intendono promuovere una **cultura del mutuo-aiuto**, grazie alla valorizzazione delle risorse locali e del volontariato, rafforzando il tessuto sociale, stimolando cittadini e associazioni del territorio e incentivando forme di collaborazione comunitaria.

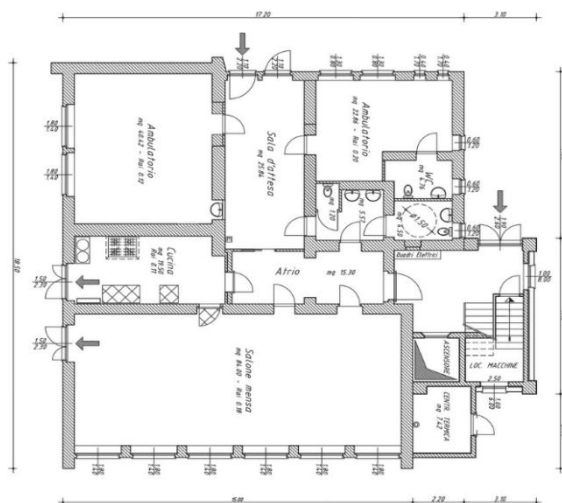
DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La struttura necessita di un intervento di **manutenzione straordinaria** per diventare più accogliente e funzionale. Prioritario è **l'efficientamento energetico**, essenziale per garantire una gestione sostenibile dal punto di vista economico e ambientale.

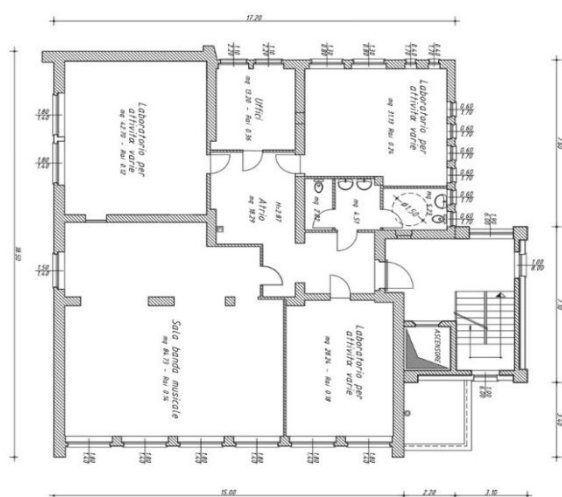
Dal punto di vista energetico e di miglioramento della sicurezza il progetto avrà i seguenti obiettivi:

- **abbattere la richiesta energetica** del fabbricato mediante l'isolamento termico dell'involucro;
- **limitare la radiazione solare** nei mesi estivi **con schermature solari**, prevenendo il surriscaldamento degli ambienti;
- **sostituire l'attuale impianto termico a metano**, ormai obsoleto, con **un nuovo sistema a pompa di calore** dotato di raffrescamento e distribuzione tramite ventilconvettori, permettendo la gestione autonoma di ogni ambiente;
- installare **impianti di ventilazione meccanica controllata** con recupero termico in grado di garantire un ambiente interno salubre;
- **utilizzare fonti rinnovabili** mediante la posa di pannelli solari fotovoltaici per la **produzione di energia elettrica** destinata all'alimentazione dell'impianto termico a pompa di calore;
- **assicurare l'efficienza del sistema edificio-impianto**, dimensionando gli impianti in base alle reali esigenze energetiche dell'edificio, con l'obiettivo di realizzare una struttura accessibile, funzionale e a energia quasi zero (NZEB).

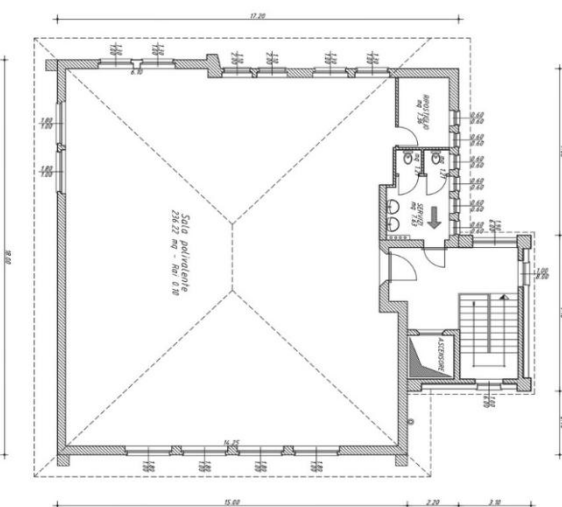
-



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO

4

Piano finanziario per tipologia di spesa		
VOCI DI SPESA	EFFICIENTAMENTO ENERGETICO (FESR ASSE 2)	OPERE CIVILI (RISORSE REGIONALI)
Importo lavori	427.000,00 €	101.260,00 €
Oneri per la sicurezza	12.810,00 €	3.037,80 €
Spese tecniche	46.360,00 €	11.010,50 €
Imprevisti	6.620,00 €	1.731,90 €
Quota RUP	7.210,00 €	1.709,80 €
Totale parziale	500.000,00 €	118.750,00 €
TOTALE SCHEDA	618.750,00 €	

Modalità di gestione della struttura e degli spazi: L'edificio è di proprietà del Comune di Traona. Verranno avviate interlocuzioni con l'Ufficio di Piano della Comunità Montana Morbegno per l'attivazione dei servizi sociali e di welfare territoriale tramite la pratica della coprogettazione. L'utilizzo della struttura potrà avvenire anche attraverso collaborazioni con la Pro Loco di Traona e con le associazioni del terzo settore esistenti nei territori limitrofi.

Localizzazione principale dell'intervento
Provincia, Comune, Indirizzo, CAP

Via Pallotta 116, Comune di Traona 23019 (SO)

Necessità di autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o altri enti potenzialmente coinvolti
Indicare le eventuali autorizzazioni ambientali, paesaggistiche o di altri enti potenzialmente coinvolti, necessarie per la realizzazione dell'intervento

L'edificio è di proprietà del Comune di Traona e negli strumenti urbanistici vigenti è inserito in zona per standard ed attività pubbliche. Non sono presenti vincoli per beni architettonici storico-culturali, né particolari vincoli edilizio/urbanistici. L'intervento proposto risulta pertanto conforme agli strumenti urbanistici vigenti. Al momento il livello progettuale è di pre-fattibilità. Il progetto esecutivo verrà approvato dalla Giunta Municipale di Traona senza ulteriori autorizzazioni

Tipologia di intervento
Descrivere sinteticamente a che tipologia/e fa riferimento l'intervento e la necessità di procedere con l'applicazione del principio DNSH e verifica climatica. Ad esempio: riqualificazione di un immobile, costruzione di un'infrastruttura ciclistica, acquisto di beni, realizzazione di un servizio ecc..

Le opere previste per la riqualificazione verranno realizzate nel rispetto di:

- **Scheda 2** “Ristrutturazioni-regime 2” della Guida operativa per il rispetto del principio DNSH (agg. maggio 2024) predisponendo la documentazione ex ante richiesta;
- **Scheda 5** “Interventi edili e cantieristica generica non connessi con la costruzione/rinnovamento di edifici”;

- **Criteri ambientali minimi (CAM)** DM n.256 del 23 giugno 2022 “Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi” e ss.mm.ii.

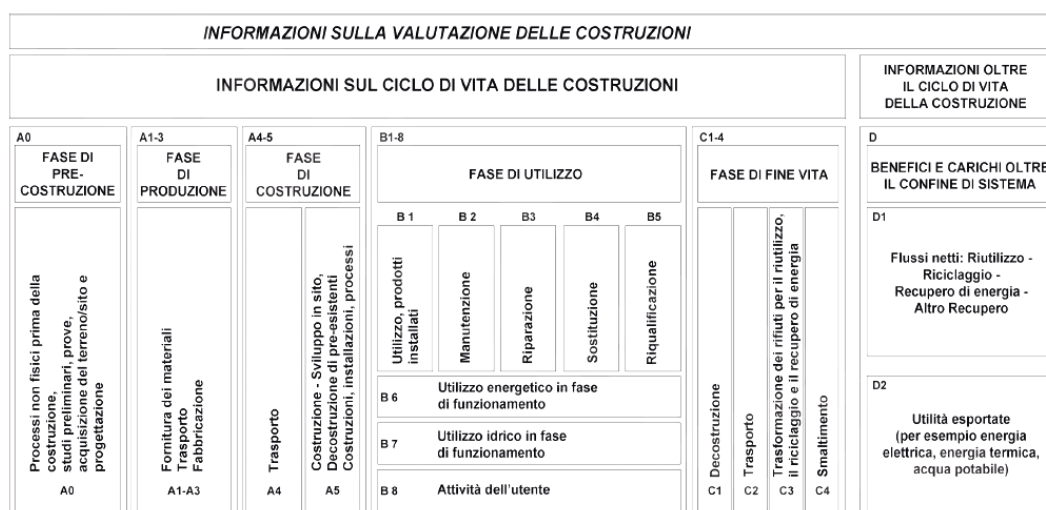
Verifica climatica

Trattandosi di intervento di ristrutturazione importante di secondo livello sarà eseguita la verifica climatica di resilienza.

Il report di adattabilità ai cambiamenti climatici analizzerà il contesto climatico nel quale viene realizzato l'intervento definendo varie soluzioni, oltre a quelle strettamente energetiche, che siano in grado di adattare il più possibile l'opera ai cambiamenti climatici in atto.

In considerazione della tipologia di intervento edilizio e del contesto nel quale si inserisce, gli aspetti di sostenibilità del progetto che si ritiene prioritario sviluppare riguardano:

- soluzioni di efficientamento energetico, che in un'ottica di analisi del ciclo di vita, riducano i consumi nella fase di utilizzo (B1);
- definizione di misure ambientali, di cui al criterio CAM 2.6.1 del DM 256/2022 e scheda 2 DNSH, per limitare impatti della fase di cantiere (A4-A5);
- selezione di materiali con certificazioni ambientali di prodotto, di cui al criterio CAM 2.5 del DM 256/2022, prendendo in considerazione la loro embodied carbon (A1-A3) e promuovendo la filiera corta (A4);
- selezione di materiali, di cui al criterio CAM 2.5.1 del DM 256/2022, che garantiscano qualità dell'ambiente indoor;
- redazione di Piano Gestione Rifiuti da demolizione e costruzione con l'obiettivo di recupero di almeno il 70%, di cui al criterio CAM 2.6.2 e scheda 2 DNSH.



Risultati attesi

Descrivere in che modo il risultato dell'intervento è coerente con i risultati attesi dalla Strategia descritti nel paragrafo 2 nonché con gli ambiti tematici di intervento descritti nel punto 4 dell'Indice della Strategia

L'intervento non si limita a un miglioramento dell'efficienza energetica dell'edificio, ma ha un impatto significativo anche dal punto di vista sociale e comunitario. La riqualificazione della struttura consentirà di:

- **Restituire alla comunità un luogo di riferimento** per l'aggregazione, l'incontro e la condivisione, favorendo la coesione sociale e la partecipazione attiva della cittadinanza.

B4 – Social HUB

- **Ampliare l'offerta di servizi alla popolazione**, mettendo a disposizione spazi adeguati per attività di supporto sociale, sanitario ed educativo rivolte a giovani, famiglie e anziani.
- **Creare un HUB territoriale del welfare**, in grado di ospitare professionisti del settore socio-sanitario e realtà associative che potranno collaborare in sinergia per offrire servizi integrati e rispondere in modo più efficace ai bisogni del territorio.
- **Incentivare la permanenza delle famiglie sul territorio**, offrendo spazi e servizi che migliorino la qualità della vita e rafforzino il senso di appartenenza alla comunità locale.
- **Ridare valore a un edificio pubblico sottoutilizzato**, trasformandolo in un'infrastruttura moderna, accessibile e funzionale, in grado di rispondere alle esigenze attuali e future della collettività.
- **Sostenere le politiche di welfare comunitario**, attraverso un'infrastruttura adeguata a ospitare attività intergenerazionali, servizi di prossimità e iniziative volte a promuovere l'inclusione sociale e il volontariato.
- **Ridurre l'impatto ambientale e i costi di gestione della struttura**, grazie agli interventi di efficientamento energetico che renderanno l'edificio più sostenibile e meno oneroso dal punto di vista economico.

Grazie a questa trasformazione, l'edificio diventerà un punto di riferimento per la comunità, contribuendo non solo al miglioramento delle condizioni di vita dei residenti, ma anche alla costruzione di un tessuto sociale più solido e inclusivo.

Soggetto beneficiario/attuatore

Soggetto beneficiario: Comunità Montana Valtellina di Morbegno

Soggetto attuatore: Comune di Traona

Tempi di progettazione e di realizzazione

Progettazione: 3 mesi

Affidamento ed Esecuzione: 9

Totale: 12 mesi

Cronoprogramma delle attività

Fasi	Data inizio prevista	Data fine prevista
Fattibilità tecnica ed economica	01/06/2025	31/07/2025
Progettazione esecutiva	01/08/2025	31/08/2025
Pubblicazione bando / Affidamento lavori/servizi	01/09/2025	30/10/2025
Esecuzione	01/11/2025	31/05/2026
Collaudo/funzionalità/ Rendicontazione	01/06/2026	30/06/2026

B4 – Social HUB

Cronoprogramma finanziario		
Trimestre	Anno	Spesa prevista
<i>2° trimestre</i>	2025	20.000,00 €
<i>3° trimestre</i>	2025	20.000,00 €
<i>4° trimestre</i>	2025	100.000,00 €
<i>1° trimestre</i>	2026	300.000,00 €
<i>2° trimestre</i>	2026	178.750,00 €
TOTALE		618.750,00 €



Comune di Traona

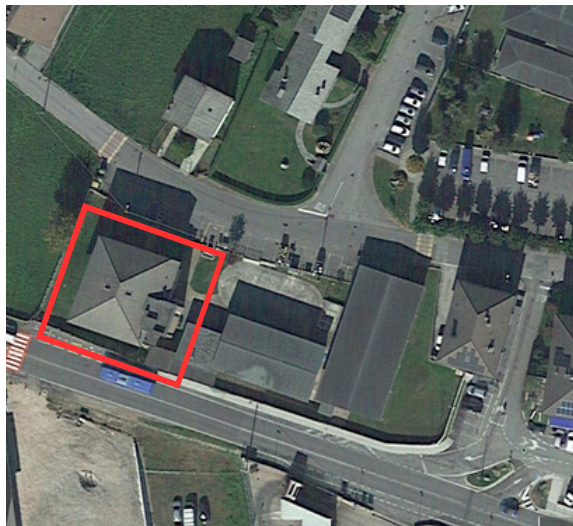
Via Pallotta 116

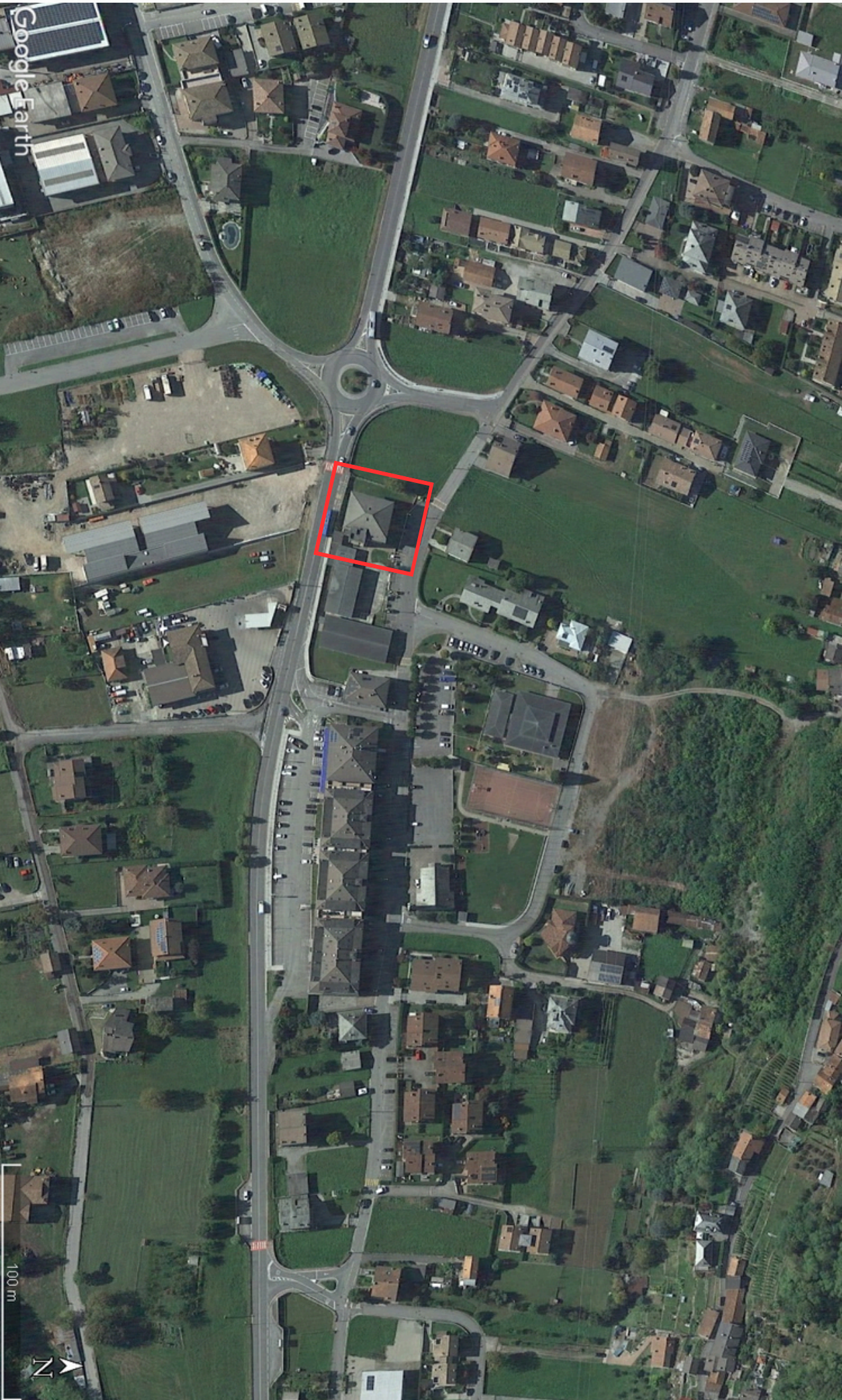


Centro Polifunzionale



Documentazione fotografica
dell'esistente



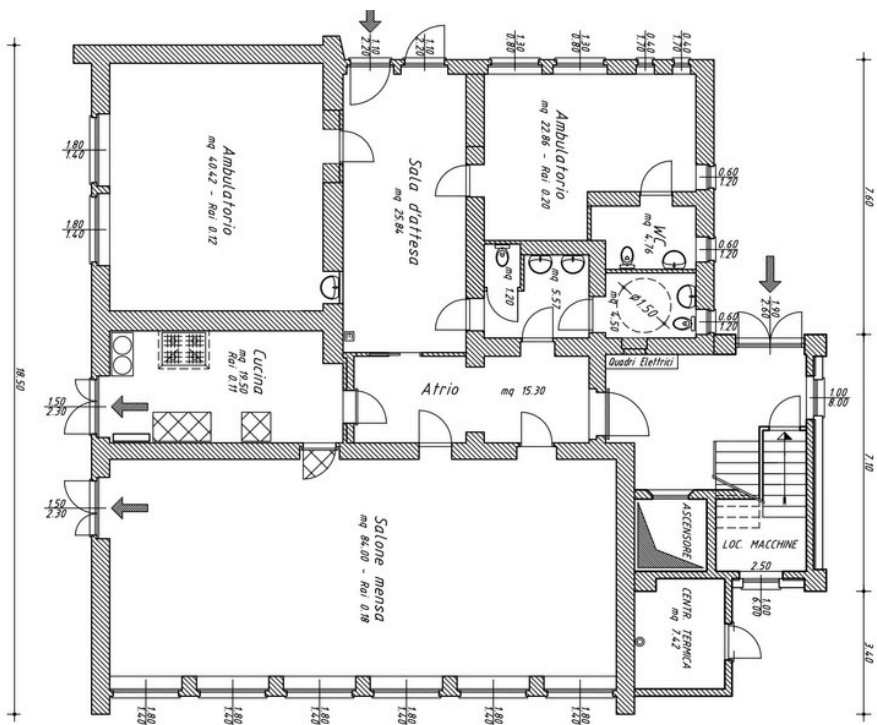


Google Earth

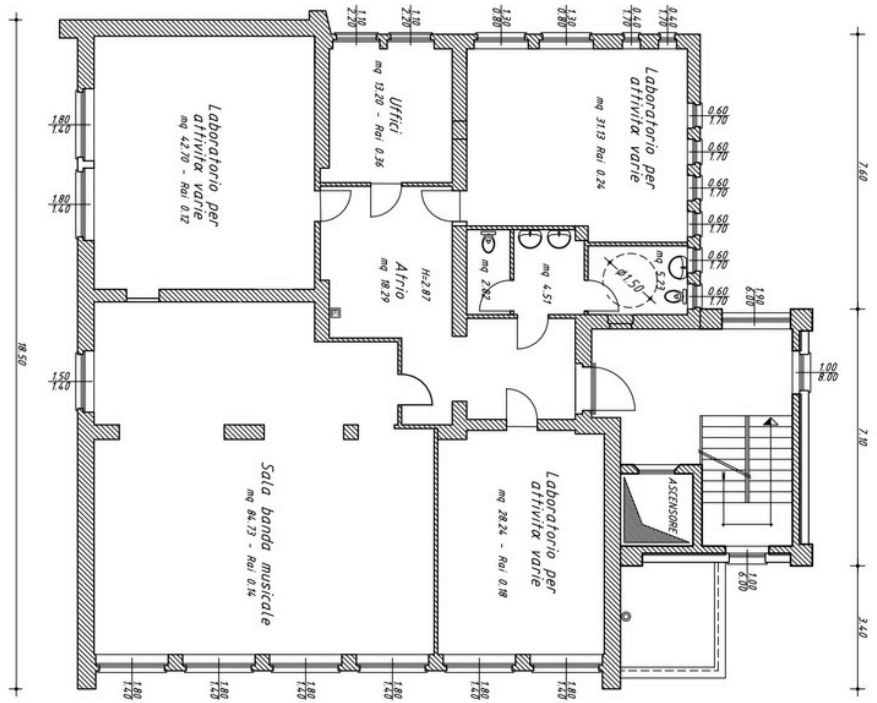
100 m



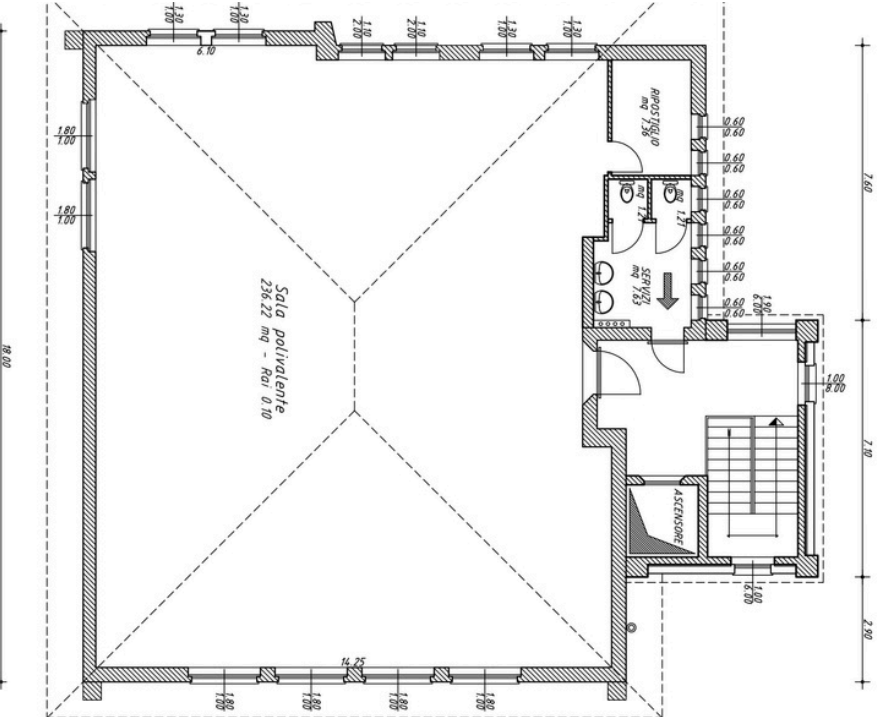
PIANTA PIANO TERRA

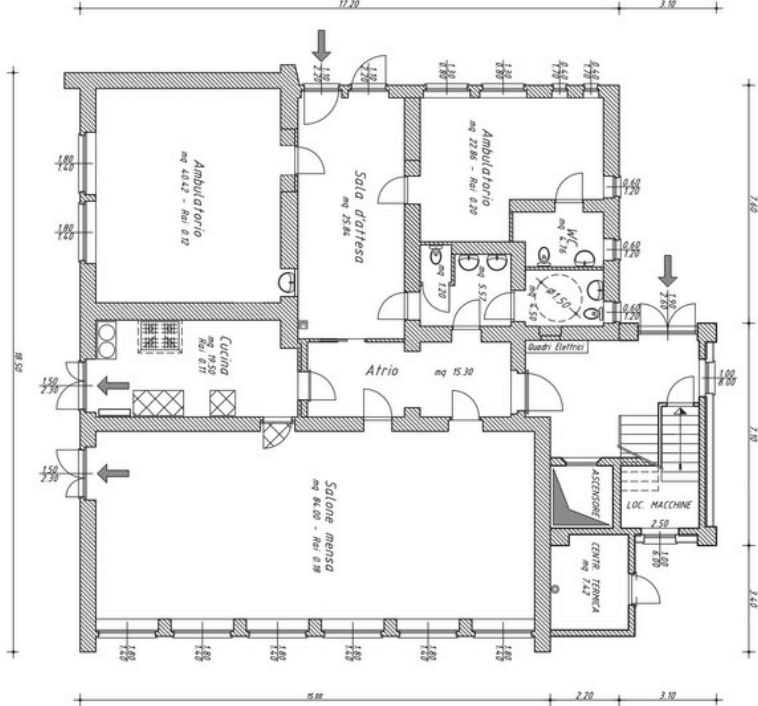
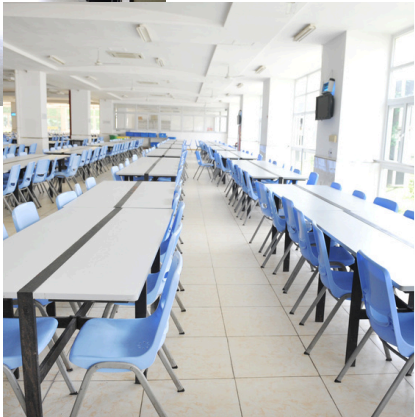


PIANTA PIANO PRIMO

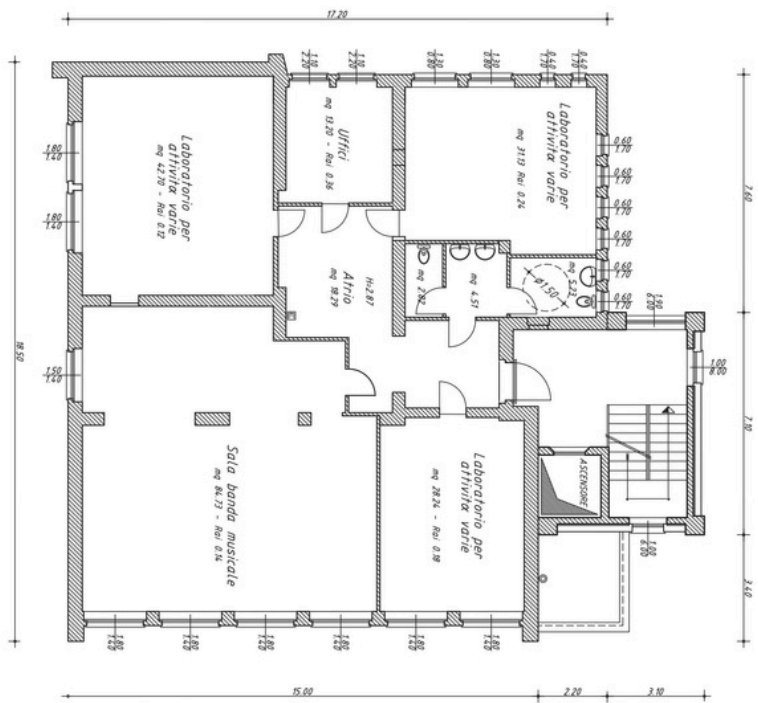


PIANTA PIANO SECONDO

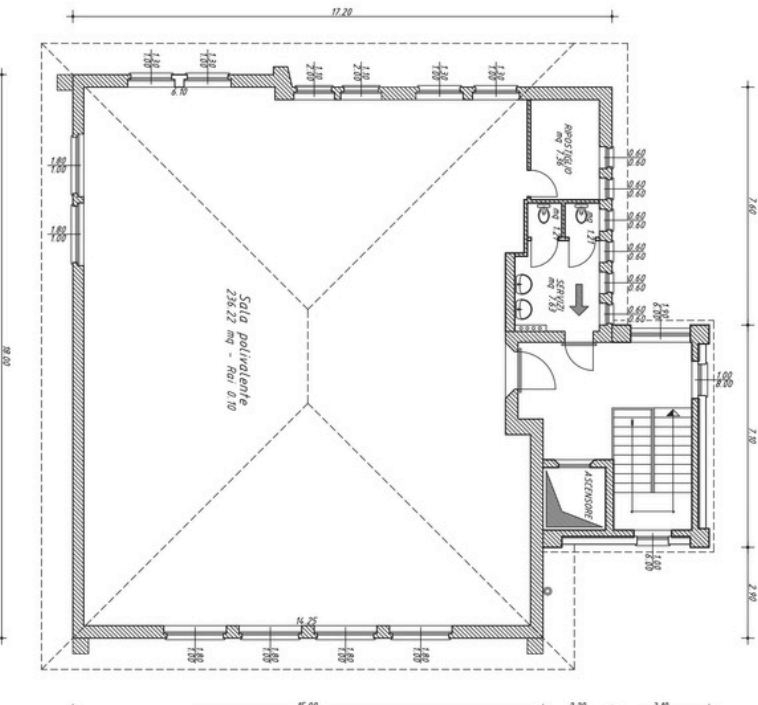




PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO