Concorso per l'assegnazione di spazi convenzionati a Common Housing® Bisceglie

IL CONTESTO

SeiMilano

SeiMilano è un progetto di rigenerazione urbana su un'area di oltre 300.000 mq in prossimità del capolinea della linea metropolitana M1 Bisceglie. Un nuovo quartiere multifunzionale con uffici, spazi commerciali e residenze, immerso in un parco di oltre 16 ettari.

Common Housing® Bisceglie

Il Consorzio Cooperative Lavoratori (d'ora in avanti CCL) ha realizzato all'interno della suddetta area il complesso Common Housing® Bisceglie – con un totale di 103 alloggi – che è oggetto di una convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Milano in data 28.03.2025 (Convenzione tra il Comune di Milano, Habitat Bisceglie Soc. Coop. e Solidarnosc Soc. Coop. per la regolamentazione degli spazi destinati a servizi di interesse pubblico o generale [..] in data 28 marzo 2025 Rep. n. 86655/40891 registrato all'Agenzia delle Entrate, DP I Milano in data 3 aprile 2025 n. 26034).

Common Housing® vuole esprimere un nuovo modo di abitare che si fonda sulla ridefinizione degli spazi, del processo decisionale e del rapporto tra edificio e città. Partendo dai nuovi bisogni delle famiglie, questo approccio fornisce agli abitanti gli strumenti per appropriarsi dei luoghi in cui vivono, rafforzando la convivenza civile e la coesione sociale. Il progetto è stato avviato dal Consorzio Cooperative Lavoratori, promosso dalle ACLI milanesi e dalla CISL Milano Metropoli e associato a Confcooperative Habitat.

Nel Common Housing®, le case sono partecipative e accessibili, innovative e inclusive, e uniscono, agli spazi privati dedicati ai singoli nuclei, luoghi e servizi per la condivisione, lo scambio e il consumo consapevole. Il progetto vuole offrire un abitare cooperativo in cui le abitazioni non sono solo alloggi, ma anche reti di comunità in grado di stimolare relazioni sociali con un'architettura di qualità e con servizi condivisi per i suoi abitanti.

Questa "piattaforma" prende forma dalla mappatura dei bisogni dei soci, degli abitanti e dei futuri abitanti dei Common Housing e dei quartieri in cui questi sorgono. L'idea si basa sulla volontà di coltivare una comunità di riferimento alla quale proporre un paniere articolato di servizi di prossimità, in grado di offrire loro qualità e fiducia, agendo al di fuori di una stretta logica di mercato. L'obiettivo è quello di favorire, attraverso l'operatività di SSA (Global Service condominiale) e Noicoop (Associazione di promozione sociale) relazioni virtuose tra gli abitanti e il quartiere così da migliorare la qualità di vita dei nostri soci e dell'intera comunità.

Gli spazi convenzionati

Come espressamente previsto nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Milano all'articolo 2 comma 1, al piano terra di Common Housing® Bisceglie sono stati realizzati cinque spazi da destinare a servizi di interesse pubblico o generale ai sensi e per gli effetti dell'art. 9, comma 10 della L.R. n. 12/2005 e dell'art. 4 comma 2 delle NdA del Piano dei Servizi del Comune di Milano.

Etnografia condivisa: proposte per servizi e attività a Common Housing® Bisceglie

Nel 2020 le organizzazioni CCL e NoiCoop hanno coinvolto Kilowatt e *Super - Il Festival delle Periferie* per sviluppare una ricerca da cui ha avuto origine il concept di un negozio di vicinato (Bottega Prossima) che occuperà due degli spazi convenzionati di Common Housing® Bisceglie e che non saranno oggetto del presente contest. Grazie alla **ricerca** che ha portato alla mappatura di 157 esempi virtuosi di servizi di prossimità e a intervistare 9 realtà del futuro quartiere del Common Housing®, è emerso che i servizi di vicinato che funzionano meglio sono il frutto di un processo di co-emersione di problemi diffusi e bisogni impliciti in un contesto di prossimità, intesa come vicinanza non meramente geografica, ma soprattutto "relazionale".

Il percorso è proseguito nel 2023 con un'**etnografia condivisa** che ha coinvolto la compagine dei soci attraverso un ciclo di interviste in profondità e la somministrazione di un questionario qualitativo per raccogliere i desideri, bisogni e abitudini dei futuri abitanti di Common Housing® Bisceglie. L'obiettivo della ricerca etnografica è stato definire i **profili "comportamentali"** di utenza per i servizi che animeranno Bottega Prossima e per definire, insieme a Noicoop e SSA, i contenuti del regolamento d'uso degli spazi comuni ad uso degli abitanti..

A partire dai dati raccolti attraverso l'etnografia sono emersi i seguenti profili comportamentali dell'abitare collaborativo su cui ragionare e sono utili anche per la definizione di una proposta di valore di prodotti e servizi di prossimità agli spazi oggetto del contest:

- **Relational houser**: vede l'abitare cooperativo come un'opportunità per costruire relazioni e per lavorare su piccoli scambi mutualistici di vicinato.
- **Time houser:** la spesa e lo spreco di tempo negli spostamenti è l'ostacolo maggiore a una vita più sostenibile (non solo da un punto di vista ambientale). Vorrebbe pacchetti di soluzioni tutto compreso per affrontare le piccole commissioni e la gestione quotidiana della casa.
- **Green houser:** non vuole generare sprechi e consumare più del dovuto. La prossimità è anzitutto un'opportunità ambientale.

In generale, i soci che hanno partecipato al percorso di etnografia condivisa di Common Housing® Bisceglie hanno sottolineato quanto la gestione della

quotidianità (in particolare domestica) tolga tempo da dedicare a se stessi. Qui è emerso forte **il tema della prossimità**: i "soldi meglio spesi" sono proprio quelli per i servizi vicino a casa, che danno la percezione di risparmiare tempo, in particolare facendo riferimento a servizi come sport, spesa, gestione dei bimbi, pulizie, lavanderia, cultura e artigianato per la manutenzione domestica.

Inoltre, dal percorso etnografico è emerso che:

- i soci sono abituati a (e desiderano) **condividere attività sportive nei rapporti di vicinato**, addirittura la maggioranza dei soci ha indicato nel questionario la volontà di avviare un gruppo d'interesse dedicato all'attività sportiva e all'aperto;
- c'è una **domanda di cultura e occasioni di convivialità con il vicinato,** condivisa anche dagli abitanti del più ampio complesso di SeiMilano;
- i soci credono che **la condivisione di utensili ed elettroutensili** (tutto ciò che riguarda la cassetta degli attrezzi) sarebbe un risparmio economico individuale e porterebbe benefici alla collettività;

Inciso: nella più ampia area di SeiMilano (al di fuori del Common Housing® Bisceglie) sono previsti i seguenti nuovi servizi commerciali:

- gelateria
- toelettatura
- libreria per bambini
- market di vicinato h24
- fiorista
- bar
- palestra

Da qui, si è immaginata **una possibile proposta di valore (non vincolante)** per gli spazi convenzionati di Common Housing® Bisceglie articolata in:

- uno spazio di artigianato (da planimetria spazio 1: mq 49,97), che abbiamo chiamato **"spazio ARTIGIANALE"** e che potrebbe diventare un "luogo per riuso, riciclo e riparazione degli oggetti" o sartoria sociale, ma anche repository di attrezzi e biblioteca degli oggetti per la condivisione di utensili e altro tra gli abitanti.
- uno spazio culturale (da planimetria spazio 2: mq 66,17), che abbiamo chiamato **"spazio CULTURA"** che potrebbe ospitare attività culturali e artistiche (presentazione libri, spettacoli, concerti live, mostre d'arte, laboratori ecc.) interagendo, se possibile, con lo spazio comune più grande al piano di sopra del condominio.
- uno spazio (che unisce per decisione del Consorzio da planimetria spazio 3: 80,74 mq e spazio 4: 91,25 mq) che abbiamo chiamato **"Bottega Prossima"**, ossia un luogo dove proporre alla comunità del quartiere servizi di prossimità alla persona, gruppi di acquisto e altri servizi collaborativi.
- uno **"spazio BENESSERE"** (da planimetria: spazio 5: mq 89,30), dedicato ad attività sportiva leggera e relax (ad esempio, corsi di yoga, pilates, ecc.).

Quest'ultimo spazio, sarà a disposizione del Municipio 5, nel caso in cui questo facesse richiesta, per un numero massimo totale di 30 giorni all'anno (Art 23.1 Convenzione in allegato)

Tale proposta di valore è puramente indicativa e non vincolante ai fini del presente contest. Sarà richiesto ai soggetti partecipanti al contest di motivare la propria proposta per il quartiere, anche in relazione ai risultati del percorso di ascolto.

Common Housing Bisceglie Contest

Questo bando presenta il concorso per la selezione di soggetti gestori degli spazi convenzionati 1, 2, 5 di Common Housing® Bisceglie. A tal fine, Il Consorzio Cooperative Lavoratori e l'Associazione di Promozione Sociale NoiCoop promuovono un contest, ovvero un concorso, per selezionare progetti di gestione da ospitare negli spazi del Common Housing® Bisceglie. Gli spazi verranno assegnati a un numero di assegnatari da uno a tre soggetti.

Art. 1 Spazi convenzionati: localizzazione, consistenza, classe catastale, canone previsto per gli spazi, obblighi

Gli spazi 1, 2 e 5 sono localizzati al piano terra del complesso Common Housing® Bisceglie in Via Bianca Ceva 20 e sono accessibili sia dallo spazio pubblico sia dai corpi scala interni al complesso - rispettivamente per lo spazio 1 dalla scala C2, per lo spazio 2 dalla scala C1, per lo spazio 5 dalla scala C3 .

Come già riportato precedentemente nel testo, i tre spazi hanno le seguenti consistenze:

Spazio 1 mq 49,97

Spazio 2 mq 66,17

Spazio 5 mq 89,30

I tre spazi sono accatastati in categoria **C3**, che si riferisce a laboratori per arti e mestieri. In forza della convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Milano, i canoni mensili richiesti sono stati concordati con il Municipio. In particolare:

per lo **Spazio 1** è richiesto un canone mensile di **315 euro/mese, spese escluse**

per lo **Spazio 2** è richiesto un canone mensile di **440 euro/mese, spese escluse**

per lo **Spazio 5** è richiesto un canone mensile di **580 euro/mese, spese escluse**

Per quest'ultimo spazio, la convenzione stabilisce all'art.23.1 che il suo gestore abbia l'obbligo di concederne in uso gratuito al Comune l'utilizzo per un numero massimo totale indicativo di 30 (trenta) giorni all'anno (con esclusione dei mesi di agosto e dicembre) all'interno degli orari di apertura dello spazio medesimo.

Si precisa che per lo **Spazio 1** e lo **Spazio 5** sono abbinate le rispettive **autorimesse** (box) il cui contratto e relativo importo corrispondono a **100 euro mensili**, con contratto dedicato che verrà sottoscritto contestualmente all'assegnazione dello spazio.

Per una presentazione approfondita dei singoli spazi attraverso planimetrie e fotografie dello stato di fatto degli spazi, si rimanda alla documentazione disponibile sulla pagina del sito del consorzio dedicata al contest.

Per gli interessati alla partecipazione al contest sarà inoltre prevista una visita agli spazi, la cui data sarà comunicata sulla pagina dedicata appositamente al contest sul sito www.cclcerchicasa.it e avrà valore formale di notifica.

Art. 2 Finalità

Il concorso "Common Housing® Bisceglie Contest" ha l'obiettivo di raccogliere proposte per la realizzazione di progetti innovativi da realizzarsi nel quartiere SeiMilano..

Ogni soggetto partecipante potrà presentare una o più proposte (al massimo una per spazio, quindi tre) nel rispetto delle indicazioni fornite nel contest: per ognuno degli spazi oggetto del contest sarà premiata la proposta migliore, individuata secondo l'insindacabile giudizio di una commissione appositamente formata dal Consorzio. Da questa selezione discenderà l'assegnazione in locazione biennale del relativo spazio oggetto della proposta all'ente promotore del progetto per la sua realizzazione. Attraverso questo concorso, si intende promuovere l'incontro, l'animazione e la socialità tra abitanti, con l'obiettivo di stimolare l'instaurarsi di relazioni positive tra questi e il quartiere e favorire un'apertura verso la città, secondo una prospettiva di rigenerazione urbana dal basso.

Gli spazi saranno assegnati con contratto di fornitura spazi e servizi della durata di 24 mesi, alla o alle attività professionali, artigianali, culturali o associative che presenteranno le più interessanti proposte di gestione e saranno in grado di stimolare la rigenerazione del contesto di intervento, ossia restituire un valore aggiunto al quartiere in termini di: servizi, attività a impatto, coesione sociale, rigenerazione, animazione e stimolo culturale.

Sono escluse proposte di gestione che abbiano ad oggetto esclusivamente attività commerciali finalizzate al lucro.

Possono essere presentate ipotesi progettuali che prevedono una combinazione di attività professionali o artigianali e attività di animazione culturale e sociale, fermo restando quanto sopra indicato.

Saranno particolarmente apprezzate, in sede di valutazione, le proposte:

- presentate da più soggetti organizzati in partenariato con un capofila incaricato del coordinamento e dei rapporti con gli enti banditori;
- differenziate, ovvero che intercettino diverse domande, bisogni e gruppi di persone;
- che garantiscano l'apertura dello spazio e lo svolgersi di attività in differenti giorni ed orari continuativamente durante la settimana;
- disponibili a confrontarsi con i bisogni, desideri e aspettative degli abitanti del Common Housing® Bisceglie e del quartiere;
- che prevedano un approccio culturale innovativo e contribuiscano a portare in quartiere nuovi stimoli;
- che sappiano leggere e stimolare le risorse del contesto valorizzandone le opportunità creative e aggregative e di partecipazione.
- presentate da enti o partenariati con esperienza almeno biennale nella gestione di servizi analoghi o assimilabili per oggetto a quello/i per cui il soggetto presenta una proposta; ulteriori punteggi premiali potranno essere riconosciuti nel caso in cui l'esperienza sia stata maturata attraverso attività o interventi a favore della comunità residente del Municipio 6;
- che presentIno un progetto in linea con altri progetti/interventi/attività già avviati nel territorio del Municipio 6 e/o a favore della popolazione residente nell'ambito del Municipio 6;
- che coinvolgano figure professionali competenti e con specifico titolo professionale in relazione all'attività proposta;
- che si impegnino a dotare lo/gli spazio/i di strumenti innovativi adeguati allo svolgimento dell'attività proposta;
- con una comprovata adeguata conoscenza del contesto territoriale in cui si prevede di operare e descrizione del bisogno e delle problematiche sulle quali si intende intervenire;
- che si impegnino ad assumere per lo svolgimento del servizio proposto personale residente nel territorio del Municipio 6.

Art. 3 Chi può partecipare

Il contest è aperto alle seguenti categorie di soggetti:

- Enti del Terzo Settore (ETS) ai sensi D.lgs. 117/2017 e s.m.i. (es. associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, imprese sociali ai sensi del D.lgs. 112/2017 e s.m.i.);

- altri soggetti associativi senza scopo di lucro (es. associazioni sportive dilettantistiche, associazioni culturali e ricreative).

- cooperative, imprese (sociali e non);
- gruppi informali, composti da almeno due persone, senza limiti di età, nazionalità o titolo di studio.

Per gli enti, è prevista la possibilità di presentare proposte sia in forma singola che associata.

Saranno particolarmente apprezzate, in sede di valutazione le realtà:

- giovani (maggioranza di under 35 tra i componenti);
- che promuovono le pari opportunità (equa distribuzione di genere delle cariche fondamentali);
- che promuovono l'integrazione (presenza nell'organizzazione di cittadini di origine non italiana);

Art. 4 Modalità di presentazione delle proposte progettuali

Per poter partecipare al concorso, i concorrenti devono presentare, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- ☐ Domanda di partecipazione redatta secondo l'allegato: "modello domanda di ammissione" firmata dal legale rappresentante dell'ente o dal capogruppo.
- ☐ "Dichiarazione attestante il possesso dei requisiti" compilata e firmata dal legale rappresentante dell'ente o dal capogruppo.
- ☐ "Comunicazione antimafia" compilata e firmata dal legale rappresentante dell'ente o dal capogruppo.
- ☐ Elaborato di progetto redatto secondo le indicazioni contenute nel documento "Linee guida per la partecipazione al contest".
- ☐ Fotocopia di un documento di identità valido del firmatario della domanda di partecipazione

In aggiunta, ciascun partecipante dovrà consegnare:

Se Ente del Terzo Settore o altro soggetto associativo senza scopo di lucro

- Statuto
- Atto costitutivo
- Ultimo bilancio o documenti equipollenti
- Relazione sulle attività svolte nell'ultimo anno (max 5000 caratteri spazi inclusi)
- Eventuali altri documenti ritenuti idonei a valutare competenze ed esperienze

Se impresa o cooperativa

- Ultimo bilancio e visura camerale aggiornata
- Relazione sulle attività svolte nell'ultimo anno (max 5000 caratteri spazi inclusi)
- Eventuali altri documenti ritenuti idonei a valutare competenze ed esperienze
- Certificato antimafia

Se gruppo informale

- Cv e/o Portfolio
- Eventuali altri documenti ritenuti idonei a valutare competenze ed esperienze

Partecipazione in forma associata o partnership. In caso di partecipazione in forma associata o partnership i concorrenti sono tenuti a:

- individuare un capofila;
- allegare una dichiarazione firmata dal rappresentante legale dell'ente, riguardante l'assunzione della funzione e responsabilità di capofila;
- costituire un'associazione temporanea in caso di assegnazione dello spazio.

Le domande e l'elaborato per la partecipazione al contest potranno essere trasmessi in due modalità:

Digitale (formato PDF): inviandoli via pec all'indirizzo: noicoop@pec.confcooperative.it e con l'indicazione "Common Housing® Bisceglie Contest" nell'oggetto della mail.

Cartacea: consegnando gli elaborati presso gli uffici CCL al terzo piano in Via della Signora,3 – Milano.

Gli elaborati così trasmessi saranno archiviati e protocollati.

Art.5 Termini di presentazione

La domanda e l'elaborato, pena l'esclusione, dovranno pervenire entro le ore 16.00 del giorno 16/06/2025.

Farà fede l'orario di ricezione sul server di posta elettronica o da parte della segreteria di CCL in caso di consegna cartacea .

Art.6 Selezione e comunicazione dei risultati

La commissione di valutazione e selezione sarà composta da esperti del settore e sarà comunicata con anticipo ai partecipanti sulla pagina dedicata al contest sulla

pagina web del contest https://www.cclcerchicasa.it/contest-spazi-convenzionati-al-common-housing-bisceglie

La commissione di valutazione selezionerà progetti che perseguano, a proprio giudizio, i seguenti obiettivi:

- promozione della rigenerazione socio-culturale del quartiere
- promozione della coesione sociale
- promozione dell'interculturalità e dell'intergenerazionalità
- promozione della socialità e della buona convivenza tra vicini
- compatibilità con la collocazione del contesto in cui si trova lo spazio, secondo le indicazioni e i vincoli del regolamento di condominio

I progetti saranno valutati secondo i seguenti criteri di valutazione:

- Qualità e coerenza dell'idea progettuale;
- Flessibilità e possibilità di modulazione dell'idea progettuale a fronte di un aggiornamento dell'analisi dei bisogni e delle risorse del contesto;
- Coinvolgimento degli abitanti e della cittadinanza locale
- Diversificazione delle attività e delle categorie a cui le stesse si rivolgono;
- Sostenibilità economica della proposta progettuale.

Saranno tenuti in debita considerazione gli elementi di apprezzamento di cui agli articoli 2 e 3.

Dei lavori della commissione sarà tenuto un verbale a disposizione dei soggetti partecipanti al concorso di idee.

Gli esiti del concorso verranno pubblicati sul sito internet: https://www.cclcerchicasa.it/contest-spazi-convenzionati-al-common-housing-bisceglie/

Art.7 - Obblighi

Il vincitore o i vincitori otterranno l'uso degli spazi 1, 2, 5 siti presso il complesso residenziale di Common Housing® Bisceglie.

Nel caso in cui un gruppo informale risulti selezionato per la gestione e l'avviamento di uno spazio, i suoi membri si impegnano prima della firma del contratto a costituire un nuovo soggetto giuridico qualificabile come:

- Ente del Terzo Settore (ETS) ai sensi D.lgs. 117/2017 e s.m.i. (es. associazioni di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, imprese sociali ai sensi del D.lgs. 112/2017 e s.m.i.);

- altro soggetto associativo senza scopo di lucro (es. associazioni sportive dilettantistiche, associazioni culturali e ricreative);

- cooperativa o impresa (sociale o non);

Tutti i diritti e doveri relativi agli spazi 1, 2, 5 saranno regolamentati dall'apposito contratto che in seguito alle decisioni della commissione, sarà stipulata tra le cooperative, aventi causa e il soggetto aggiudicatario.

In particolare, i soggetti selezionati per l'affidamento degli immobili, a solo scopo esemplificativo e non esaustivo, si impegneranno a:

- mantenere gli spazi in buono stato, provvedendo a imbiancatura, allestimento e gestione;
- non apportare modifiche strutturali all'immobile senza l'accordo della cooperativa proprietaria dello spazio;
- non concedere gli spazi a terzi se non in accordo con la cooperativa;
- non utilizzare lo spazio concesso a fini esclusivamente di lucro;
- riconsegnare l'immobile in buono stato al termine della concessione;
- svolgere negli spazi attività lecite;
- svolgere esclusivamente le attività previste nella proposta progettuale, premurandosi di notificare e concordare preventivamente con i referenti indicati dalle cooperative l'organizzazione di ulteriori attività non previste nel progetto premiato dal bando di concorso;
- provvedere al pagamento delle spese nei tempi e nelle modalità previste dal contratto di affitto;
- provvedere idonea polizza assicurativa RC per danni a cose e persone con importo da definire in funzione dell'attività svolta.

Art.8 Chiarimenti

Eventuali chiarimenti necessari alla presentazione delle proposte progettuali possono essere richiesti tramite Pec scrivendo a: noicoop@pec.confcooperative.it