



1. Premessa.

Il progetto, nato e sviluppato con una decisa "vocazione territoriale/popolare", intende valorizzare l'immobile "ex colonia di Roncaglia", sito nel comune di Civo (SO), realizzando un centro residenziale a servizi socio-sanitari, differenziati per tipologia di offerta e per tipologia di utenza.

Si intende infatti: attivare l'erogazione di un servizio per la cura della popolazione anziana fragile e polipatologica mediante la realizzazione di un unità di offerta di residenza sanitaria assistenziale; attivare l'erogazione di un servizio per la cura della popolazione anziana e adulta affetta da patologie croniche in stato non acuto.

L'intervento, si propone di essere sinergico e coordinato tra differenti entità/istituzioni coinvolte, nascendo dal presupposto che la struttura "ex colonia di Roncaglia", anche a motivo della sua valenza storica, debba essere intesa quale "bene di interesse comune" e, in quanto tale, risulta soggetto a inevitabile deperimento qualora la sua destinazione non sia adeguatamente regolata, concordata, protetta e valorizzata in funzione delle esigenze del territorio e in stretto accordo tra tutte gli enti interessati.

Il progetto si propone in sintesi di:

- ❑ assicurare cure e comfort residenziale alla popolazione anziana e fragile affetta da cronicità;
- ❑ sostenere le famiglie che si prendono cura al domicilio dei propri anziani severamente compromessi;
- ❑ accogliere pazienti in dimissioni protette al fine di favorire la continuità delle cure e dell'assistenza tra ospedale e territorio;

Si vuole pertanto offrire servizi residenziali, domiciliari, ambulatoriali ad alta integrazione con il territorio locale, favorendo il coordinamento con i medici di medicina generale, la partecipazione delle associazioni territoriali di volontariato e delle singole persone che vogliano apportare tempo e dedizione agli ospiti residenti o al domicilio.

Contestualmente, quale diretta conseguenza, non può essere sottaciuta la volontà di offrire posti di lavoro alla popolazione residente e generare un indotto positivo su tutto il territorio limitrofo. In altri termini, il progetto non vuole avere un "senso" solo per i servizi sanitari e assistenziali che si intende erogare, ma assumere rilevanza anche all'interno del contesto sociale in cui si trova, offrendo occasioni di lavoro e di formazione professionale. E' in sostanza volontà del progetto portare valore aggiunto a quella che è l'intera "filiera di vita della popolazione", che non è soltanto assistenza alla cronicità e fornitura di servizi sanitari, ma anche offrire lavoro e formazione, obiettivi ritenuti altrettanto validi.

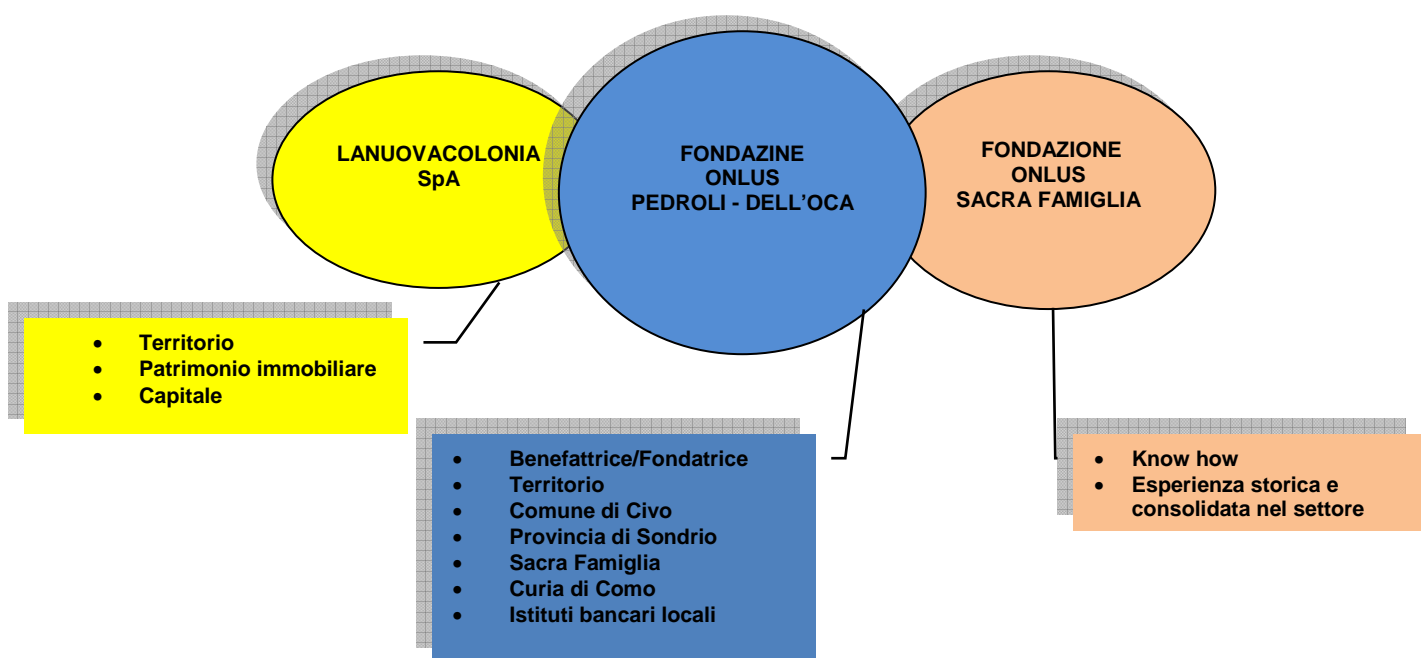
Operativamente, sono coinvolte tre entità:

- ❑ la Lanuovacolonia SpA, società ad azionariato diffuso, rappresenta e tutela le istanze del territorio, essendo proprietaria dal marzo 2010 dell'immobile grazie all'adesione di n. 324 azionisti che ne hanno finanziato l'acquisto.
- ❑ la Fondazione Pedroli-Dell'Oca Onlus, costituita grazie a un cospicuo lasciato da parte della Sig.ra Giulia Pedroli di Morbegno, si caratterizza per una

governance che, nell'ottica di assicurarne stabilità e continuità nel tempo, coinvolge la popolazione locale, il Comune di Civo, la Provincia di Sondrio, la Curia di Como, la Fondazione Sacra Famiglia ONLUS e le istituzioni bancarie della Provincia di Sondrio (Banca Popolare di Sondrio e Credito Valtellinese).

- La Fondazione Sacra Famiglia Onlus di Cesano Boscone ha affiancato e affianca, con un ruolo iniziale di supporto e consulenza, lo sviluppo del progetto e detto contributo continuerà sia nella fase di ristrutturazione immobiliare che nella progettazione organizzativa del servizio per quanto attiene il dimensionamento, le caratteristiche e la sostenibilità dell'offerta socio/sanitaria. Inoltre, Sacra Famiglia si è resa disponibile per assumere, una volta completata la ristrutturazione, il ruolo di gestore della struttura.

Il tutto è schematicamente rappresentato di seguito:





2. Contesto progettuale

2.1. Il Comune di Civo e la Frazione di Roncaglia

La ex colonia è ubicata in provincia di Sondrio, nel paese di Roncaglia, frazione del Comune di Civo, realtà montana articolata in complessive n. 25 frazioni, confinante con i comuni di Morbegno, Novate Mezzola, Mello, Val Masino, Traona, Ardenno e Dazio.

Si tratta del comune più vasto territorialmente della cosiddetta "Costiera dei Cech", area sulla dorsante retica della Bassa Valtellina, che purtroppo subisce un ormai storico e inevitabile riversamento dei suoi abitanti verso il fondovalle per ragioni prettamente lavorative e professionali. Il progetto, come prima anticipato, si propone anche di offrire una concreta risposta in termini lavorativi a questo fenomeno che porta le frazioni del Comune a essere fondamentalmente disabitate durante il giorno, rappresentando, nell'interpretazione più negativa, unicamente "paesi dormitorio".

Il territorio comunale, molto variegato e articolato, risulta compreso tra i 237 e i 2.845 metri sul livello del mare. Il Comune di Civo vanta complessivi n. 1.025 abitanti, distribuiti su una superficie di 25,2 chilometri quadrati, per una densità abitativa pari a 40,67 abitanti per chilometro quadrato.

La frazione di Roncaglia, in cui si trova l'immobile "ex colonia", è posizionata a 850 metri di quota e si contraddistingue per il consolidato sviluppo turistico estivo, in quanto, in particolare nel corso dei mesi da giugno ad agosto, alla popolazione residente si aggiungono numerosi villeggianti, tra cui molteplici originari del posto che, nei decenni passati, sono emigrati verso i principali centri urbani, soprattutto Milano e Roma, ma che mantengono stretto e continuo il legame con il proprio paese d'origine. Si tratta peraltro di un fenomeno tipico dell'intera Costiera dei Cech e comune dunque a tutte le frazioni limitrofe.

Il paese si caratterizza per una costante esposizione al sole durante l'anno e per un rapido accesso dal fondovalle tramite una strada ampia e scorrevole, aspetti che certamente agevolano la costituzione di un centro sanitario e assistenziale a servizi differenziati. Roncaglia dista infatti da Sondrio, capoluogo di provincia, 30 chilometri circa e da Morbegno, primo centro abitato della Valtellina di dimensioni considerevoli (15.000 abitanti), solamente 10 chilometri circa.

2.2. La nascita della Lanuovacolonia SpA

L'obiettivo è stato quello di dare vita a una società che, gestendo il patrimonio immobiliare della "ex colonia", sviluppi, anche non in via diretta, attività socio sanitarie compatibili con il territorio e a sostegno dello stesso. Si riporta a tal proposito di seguito uno stralcio dell'Art. 3 dello Statuto sociale della società:

"La società ha per oggetto l'attività di gestione del patrimonio immobiliare proprio derivante dall'acquisto e dalla gestione di immobile in comune di Civo Fraz. Roncaglia di Sotto, complesso edilizio adibito a Colonia. La gestione di centri clinici specialistici e polifunzionali nei quali vengano sviluppate attività sanitarie compatibili con il territorio ove la struttura sanitaria viene realizzata. L'attività sanitaria riguarderà in particolar modo la gestione di RSA (residenze Sanitarie Assistite), Centri diurni per anziani, centri di medicina fisica riabilitativa, centri per



malati terminali, lunghe degenze, attività di medicina specialistica e tutte le attività sanitarie o sociali purché riconducibili alla cura della persona”.

2.4. La Fondazione Pedroli - Dell’Oca Onlus

Su iniziativa della Sig.ra Pedroli Giulia, nata l’11/05/1941 a Morbegno e ivi residente, è stata costituita, in data 07/06/2011 con atto a rogito notaio Lacchi di Milano (rep. 60.050-racc. 28.306), la Fondazione denominata “Fondazione Pedroli-Dell’Oca Onlus”.

La Fondazione non persegue alcun scopo di lucro e si propone il perseguimento di finalità di cura e tutela della salute, di promozione e valorizzazione della persona e di assistenza a valere in particolare di anziani e/o soggetti fragili, affetti da patologie croniche, garantendo la continuità di vita nel proprio contesto abituale ed in prossimità al proprio nucleo familiare e alla propria comunità.

Il patrimonio della Fondazione è costituito dai beni ricevuti in dotazione, descritti nell'atto costitutivo, e si fonda, come premesso, su un lascito iniziale da parte della Sig.ra Pedroli Giulia di Euro 1.500.000.

Tale patrimonio potrà in futuro essere incrementato con donazioni, lasciti, legati e obblazioni di beni mobili ed immobili, eventualmente costituiti in amministrazioni separate, secondo le volontà dei donatori. Non viene pertanto preclusa, ma al contrario prevista e auspicata, la possibilità di disporre di ulteriori risorse, lasciando a terzi la possibilità di contribuire all’iniziativa.

Il legame con la Lanuovacolonìa SpA è di tutta evidenza, in quanto le due entità perseguono sostanzialmente i medesimi oggetti sociali e la Fondazione assume l’intento di garantire la prosecuzione del percorso avviato dalla Lanuovacolonìa al fine di massimizzarne l’utilità sociale.

Operativamente, la Fondazione riceverà dalla Lanuovacolonìa il patrimonio immobiliare della ex colonia al fine di ristrutturarlo e avviare l’attività socio sanitaria.

Sintetizzando, possiamo affermare che si tratta di un “accordo a tre”, in cui la Lanuovacolonìa affida alla Fondazione il proprio patrimonio immobiliare e contribuisce ulteriormente a finanziare il progetto. La Fondazione Pedroli-Dell’Oca, una volta conclusa la realizzazione edilizia dell’immobile, darà incarico di gestione della struttura alla Fondazione Sacra Famiglia ONLUS.

La gestione vera e propria verrà invece affidata, tramite un accordo di appalto, a Sacra Famiglia, ma la titolarità gestionale resterà in capo alla Fondazione Pedroli-Dell’Oca.

2.5. La Fondazione Istituto Sacra Famiglia Onlus

La Fondazione Istituto Sacra Famiglia Onlus nasce a Cesano Boscone nel 1896 e da oltre 110 anni si prende cura, assiste e riabilita persone affette da gravi fragilità e persone bisognose a causa di disagio sociale oltre che anziani non autosufficienti. Accoglie quotidianamente circa 4.000 utenti nelle forme di degenza piena, diurna, ambulatoriale e di assistenza domiciliare.



Alla Sede Centrale di Cesano Boscone fanno rispettivamente capo le seguenti strutture:

- ❑ CASA DI CURA AMBROSIANA a Cesano Boscone
- ❑ VILLA SORMANI, CENTRO DIURNO INTEGRATO PER ANZIANI, a Cesano Boscone più altre 5 Comunità Socio Sanitarie nel milanese
- ❑ CENTRO DIURNO DI ABBIATEGRASSO (Milano)
- ❑ VILLA SANTA MARIA (Milano), più 2 comunità socio-sanitarie per giovani e adulti con disabilità psico-fisica

La rete periferica dell'Istituto è rappresentata dalle seguenti filiali:

- ❑ SEDE DI REGOLEDO DI PERLEDO (Lecco)
- ❑ SEDE DI COCQUIO (Varese)
- ❑ SEDE DI SETTIMO MILANESE (Milano)
- ❑ SEDE DI INZAGO (Milano)
- ❑ SEDE DI VERBANIA-INTRA (Verbania)
- ❑ CENTRO LA MARINELLA DI PIETRA LIGURE (Savona)
- ❑ SEDE DI ANDORA, più 1 Comunità Socio Sanitaria (Savona)