

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE
DI UN SOGGETTO DEL TERZO SETTORE QUALE PARTNER DEL COMUNE DI EMPOLI
NELLA CO-PROGETTAZIONE E SUCCESSIVA ESECUZIONE
DEL PROGETTO SPERIMENTALE DI CO HOUSING "FREEDOM"**

SCHEDA PROGETTO

IL CO-HOUSING "FREEDOM"

Nell'ambito del Progetto di Innovazione Urbana *HOPE – Home of People and Equality* l'Amministrazione Comunale ha inserito la ristrutturazione del complesso denominato Ex Sert, posto in Piazza XXIV Luglio. Il piano terra di questo immobile situato nel cuore di Empoli, sarà a, sarà adibito a "Casa della Salute", mentre al secondo e terzo piano (n. 10 appartamenti di mq 30 e n. 4 appartamenti di mq 65/70, oltre agli spazi da destinare alle attività comuni) verrà realizzato il primo progetto empolesse di *cohousing* attraverso il quale si punta a conciliare l'autonomia della casa privata con la socialità degli spazi comuni secondo i principi dell'abitare inclusivo.

Uno dei 14 appartamenti (mt 75), nell'ambito di un progetto parallelo che coinvolge un'associazione del territorio specializzata nell'attivazione di servizi dedicati a persone con disabilità, sarà destinato ad accogliere uno o due inquilini disabili che in questo contesto sperimenteranno ogni aspetto della vita indipendente e in autonomia;

Nell'intento dell'Amministrazione questo progetto sperimentale dovrebbe dare vita ad una innovativa forma di *cohousing* tra persone con esigenze e vissuti diversi, che possano condividere spazi e momenti della vita quotidiana e impostare una comunità intenzionale di persone in grado di collaborare tra loro e di gestire autonomamente ogni aspetto dell'abitare condiviso.

Il progetto prevede dunque la realizzazione soluzioni abitative inclusive che consentano di soddisfare le esigenze di categorie deboli consolidate (come anziani soli e disabili) e quelle di utenti giovani, famiglie numerose. L'istituzione e la gestione della comunità di *cohousers* prevede inoltre il ricorso a figure chiave in grado di mediare e condurre i diversi processi costitutivi della comunità stessa, quali ad esempio la scelta degli inquilini e la definizione di regole dell'abitare condiviso, e la gestione *in itinere* del *cohousing*.

OBIETTIVI

- Attraverso l'istituto della co-progettazione, si intende realizzare il progetto sperimentale di Cohousing "Freedom" che prevede l'istituzione di un Condominio Solidale
- stesura definitiva del progetto *Freedom* dove saranno stabiliti obiettivi, destinatari, metodologia d'intervento, criteri di selezione dei destinatari, risorse destinate al progetto e modalità di monitoraggio e di valutazione, attraverso la co-progettazione con uno o più enti del Terzo Settore
- Gestione dei processi di creazione della comunità di *cohousers* (scelta delle modalità di selezione degli inquilini, colloqui conoscitivi e quant'altro si ritenga necessario al fine di individuare i soggetti più adatti ad inserirsi in questo contesto abitativo);
- Sviluppo di processi di integrazione, collaborazione e inclusione tra *cohousers* con esigenze e aspettative diverse;
- Collaborazione con l'associazione referente per il progetto dedicato agli inquilini disabili nella gestione di ogni aspetto inerente la vita comune nel co-housing;

- Successiva gestione del *cohousing* (portineria solidale, tutor di progetto, case manager, manutenzioni ordinarie dell'immobile, risoluzione controversie etc.).

FINALITÀ

- Promuovere nuove forme di assistenzialità, residenzialità e socialità urbana e parallelamente riportare nel centro storico alcuni servizi attualmente decentrati, così da favorire forme di inclusione sociale in linea con le strategie di sviluppo urbano sostenibile promosse dalla Regione Toscana con i Progetti di Innovazione Urbana;
- Istituire il *co-housing* nella forma del “condominio solidale” in modo da conciliare le esigenze di categorie deboli consolidate, in particolare gli anziani soli, e quelle a rischio di nuove forme di fragilità e povertà, principalmente temporanea (giovani coppie, donne vittime di violenza, madri con figli, padri separati, famiglie numerose ecc.), nel rispetto dell'inclusione dell'intera comunità, superando il concetto di diversità di genere, età, etnia o capacità;
- Favorire, attraverso la modalità abitativa del co-housing, il mantenimento dell'autosufficienza degli anziani residenti nel centro storico;
- Attrarre residenti di giovane età grazie alla disponibilità di appartamenti di piccola metratura, a basso canone di locazione, di recente realizzazione e situati in prossimità di tutti i servizi e grazie alla possibilità di sperimentare un'innovativa forma di coabitazione
- Sperimentare nuove forme di welfare generativo basato sul co-housing;

DURATA PROGETTO

Anni 3 decorrenti dalla sottoscrizione della convenzione

REFERENTE POLITICO DEL PROGETTO

Sindaco di Empoli

RUP

Dott.ssa Sandra Bertini – Dirigente Settore Servizi alla Persona

UNITÀ ORGANIZZATIVA RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Ufficio Cultura e Turismo

CO PROGETTAZIONE

L'istituto della co-progettazione è disciplinato dal terzo comma dell'art. 55 del Dlgs 117/17. La co-progettazione è finalizzata alla definizione ed eventualmente alla realizzazione di specifici progetti di servizio o di intervento finalizzati a soddisfare bisogni definiti, alla luce degli strumenti di programmazione di cui al comma 2, del medesimo art. 55.

L'individuazione degli enti del Terzo settore da coinvolgere nel partenariato dovrà avvenire attraverso procedimenti ex articolo 12 della legge n. 241/1990, rispettosi dei principi di trasparenza, imparzialità, partecipazione e parità di trattamento.

Non si prescinde, conseguentemente, dallo svolgimento di procedure comparative ad evidenza pubblica

Una volta individuato l'ente o gli enti partner, lo sviluppo dell'attività vera e propria di co-progettazione non potrà riguardare aspetti caratterizzanti del progetto ma esclusivamente modalità attuative e non potrà produrre modifiche al progetto tali che, se originariamente previste, avrebbero potuto determinare una diversa individuazione del partner.

RISORSE APPORTATE DAL COMUNE

1. Immobile Ex Sert dove avrà sede il *cohousing*, così come descritto e valutato nella relazione amministrativa ed estimativa di cui all'**Allegato E**;

2. Euro 5.000,00 *una tantum*. L'importo servirà a coprire le spese generali (stampe, pubblicità e pubblicazioni) necessarie nella fase iniziale di progetto (campagna di comunicazione e pubblicizzazione);

Il Comune metterà inoltre a disposizione:

- propri locali presso i quali potranno essere svolte - durante l'esecuzione del progetto - riunioni fra Comune e partner o altri *stakeholder*;
- eventuale attrezzatura (PC o impianti) per collegamenti su piattaforme social;
- l'apporto lavorativo del RUP (scelto all'interno dell'Amministrazione) e di altro personale amministrativo (sempre dipendenti dell'Ente) di supporto al RUP;

Risorse	Euro
<p>COMPLESSO DI PIAZZA XXIV LUGLIO (EX-SERT)</p> <p>(valore d'uso per la durata di anni 3, calcolato come da Allegato E – Relazione Amministrativa Estimativa)</p>	Euro 204.768
Denaro (versamento <i>una tantum</i>)	Euro 5.000,00
<p>Costi personale dipendente dedicato al progetto RUP (D1)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Settembre - dicembre 2021, ore 40 – Gennaio - dicembre 2022, ore 30 – Gennaio - dicembre 2023, ore 30 – Gennaio - settembre 2024, ore 40 <p>Assistente RUP (C1)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Settembre - dicembre 2021, ore 30 – Gennaio - dicembre 2022, ore 40 – Gennaio - dicembre 2023, ore 40 – Gennaio - settembre 2024, ore 40 	Euro 9.200,00
<p>Locali e attrezzature</p> <p>Non viene effettuata la quantificazione. Di norma invero verranno utilizzati locali attrezzature del RUP e dell'assistente del RUP e le attività verranno effettuate durante l'orario di servizio (quindi costi, luce, pulizie, ambienti e locali in generale sono ricompresi nei costi generali di funzionamento della macchina amministrativa). Sono inoltre compresi gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria.</p>	//
<p>TOTALE</p> <p>(valore co progettazione a carico del Comune di Empoli)</p>	Euro 218.968,00

RISORSE APPORTATE DAL PARTNER (CO-FINANZIAMENTO)

Al partner di progetto è richiesto un cofinanziamento, che dovrà - come minimo - sostanzinarsi:

- nell'assunzione dei costi di personale per Tutor di progetto e Case manager;
- nell'assunzione dei costi del personale amministrativo (laddove diverso dal personale di cui al punto che precede) per la gestione operativa del progetto: es: individuazione *co-housers*., gestione dei processi di integrazione e inclusione all'interno del co-housing, gestione e allacci per forniture, riscossione canoni locativi, gestione morosità e recuperi, rilascio alloggio, nuovi inserimenti, manutenzioni, monitoraggio periodico e report (intermediari e finale) sul progetto;

- arredamento spazi interni comuni a tutti i cohousers (tutto quanto necessario per rendere abitabile l'immobile);
- eventuale arredamento di alcuni appartamenti;
- Nell' **Allegato 9** (da inserire nella Busta B dell'offerta) dovrà essere riportato il dettaglio sul co-finanziamento.

-

FASI DELLA CO PROGETTAZIONE

La co-progettazione è disciplinata dal comma 3 del più volte richiamato art. 55 del dlgs 117/17.

Si sviluppa in varie fasi ovvero:

- 1) approvazione progettazione da parte della Giunta Comunale;
- 2) indizione della procedura mediante determina assunta dal Comune, con la quale sono approvate le bozze degli atti della procedura e viene nominato il responsabile del procedimento, ai sensi dell'art. 6 della legge n. 241/1990 e ss. mm.;
- 3) pubblicazione degli atti della procedura (di norma, avviso, eventuale modello di domanda di partecipazione e relative autodichiarazioni degli ETS, eventuale documento progettuale di massima o documento di riferimento elaborato dalla stessa P.A., schema della convenzione);
- 4) atto di nomina della commissione - dopo la scadenza del termine stabilito nell'avviso per la ricezione delle domande di partecipazione da parte degli ETS - per i lavori di verifica delle domande medesime e della commissione per la successiva valutazione delle proposte progettuali;
- 5) verbali delle operazioni di verifica delle domande di partecipazione;
- 6) individuazione del partner ammesso al tavolo di co-progettazione;
- 7) svolgimento dei tavoli di co-progettazione, come da relativi verbali;
- 8) sottoscrizione della convenzione fra partner e Comune (la convenzione regola i reciproci rapporti);
- 9) avvio esecuzione progetto;

CRONOPROGRAMMA

approvazione progettazione da parte della Giunta Comunale	Maggio 2021
indizione della procedura	Luglio 2021
pubblicazione degli atti della procedura	Luglio 2021
atto di nomina della commissione	Agosto 2021
individuazione del partner	Settembre 2021
svolgimento dei tavoli di co-progettazione,	Settembre-Ottobre 2021
sottoscrizione della convenzione fra partner e Comune	Ottobre 2021
Sottoscrizione del contratto di comodato immobiliare	Ottobre 2021
avvio esecuzione progetto	Novembre 2021

TRASPARENZA

Gli atti ed i provvedimenti afferenti questa procedura scontano gli obblighi del d.lgs. n. 33/2013:

- devono essere pubblicati ai sensi degli articoli 23 e 26 (consistendo nel riconoscimento di contributi e sovvenzioni) e nel rispetto di quanto previsto dalla legge n. 69/2009;
- la pubblicazione deve avvenire "tempestivamente", ai sensi dell'art. 8 del Dlgs 33/13;

- la pubblicazione e, correlativamente, la libera accessibilità, ai sensi dell'art. 5, opera fatte salve documentate ragioni di esclusione e limitazioni indicate dall'art. 5-bis., avendo a particolare riferimento i destinatari del procedimento;
- laddove, nell'ambito del procedimento, si faccia riferimento a beni immobili di proprietà della P.A. "precedente", l'obbligo di pubblicazione trova fonte anche nell'art. 30 del d.lgs. n. 33/2013.

Si richiama inoltre la Legge 124/2017, in particolare, l'art. 1, commi 125-129, stabilisce l'obbligo di dare pubblicità dei contributi, di importo annuale superiore ad euro 10.000, ricevuti dai soggetti contemplati dalla norma, sostanzialmente le pubbliche amministrazioni, gli enti pubblici e gli altri soggetti indicati dall'art. 2-bis del d. lgs. n. 33/2013 e ss. mm.

Con riferimento agli ETS il riferimento è alla Circolare n. 2 dell'11 gennaio 2019 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

In sostanza, gli ETS devono pubblicare gli importi dei contributi ricevuti, da parte dei soggetti e dell'importo sopra richiamati, ad eccezione dei contributi "generali" e di quelli coincidenti con "prestazioni corrispettive" a fronte dello svolgimento di un'attività o della prestazione di un servizio. Per tutti i soggetti tenuti all'applicazione della norma, ad eccezione delle società cooperative sociali, il relativo adempimento è assolto mediante la pubblicazione all'interno dei rispettivi siti, ove esistenti, oppure in analoghi portali digitali liberamente accessibili, entro la data del 30 giugno dell'anno successivo.

Per le cooperative sociali, invece, l'adempimento all'obbligo di legge avviene mediante l'inserimento della relativa voce nella nota integrativa del bilancio o nell'eventuale bilancio consolidato.

Da ultimo, la normativa stabilisce un regime sanzionatorio graduato, che prevede, quale misura estrema, la restituzione dei contributi ricevuti (8).

Come esaminato nel precedente paragrafo 3, l'art. 93, comma 4 CTS stabilisce che "Le amministrazioni pubbliche e gli enti territoriali che erogano risorse finanziarie o concedono l'utilizzo di beni immobili o strumentali di qualunque genere agli enti del Terzo settore per lo svolgimento delle attività statutarie di interesse generale, dispongono i controlli amministrativi e contabili (..) necessari a verificarne il corretto utilizzo da parte dei beneficiari".

L'attività di controllo e di monitoraggio del Comune, durante il progetto, terrà conto di quanto sopra