



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia,  
Pontedera

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

## Allegato 1

### PROGETTO PRELIMINARE DI MASSIMA

#### **PER LA PARTECIPAZIONE ALL'AVVISO DI INDIZIONE DI ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI UN ENTE DEL TERZO SETTORE DISPONIBILE ALLA CO-PROGETTAZIONE AI SENSI DELL'ART.55 D.LGS. N.117 DEL 3 LUGLIO 2017 "CODICE DEL TERZO SETTORE" E ALLA REALIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI "HOUSING SOCIALE".**

Il presente documento intende esplicitare in coerenza con quanto indicato nell'avviso le esigenze, le finalità e le risorse poste a base della presente procedura di co-progettazione.

Il servizio di Housing Sociale nel territorio dell'Unione Valdera si compone di servizi ed attività che vengono realizzati a diversi livelli: di distretto sanitario, di unione, comunale e la cui evoluzione negli anni è andata di pari passo con l'evoluzione delle componenti economiche e sociali del contesto territoriale.

Fin dal 2017 il servizio è stato affidato a soggetti del terzo settore che per caratteristiche strutturali e per vocazione sono stati ritenuti maggiormente idonei al raggiungimento degli obiettivi preposti. L'Unione Valdera si è inoltre preposta di utilizzare i procedimenti individuati dal Codice del terzo Settore, D.lgs. 117/2017, per la definizione degli strumenti, delle risorse e delle attività che meglio possono rispondere ai bisogni della cittadinanza in tema di necessità abitative. Con la co-progettazione l'Amministrazione pone in essere un procedimento di condivisione e collaborazione che valorizza la "forza della comunità" tramite il coinvolgimento del Terzo settore.

L'Operatore Economico non è più l'affidatario, ma il partner con il quale condividere una responsabilità pubblica basata sulla collaborazione al fine di promuovere e utilizzare un concorso di risorse volte a realizzare degli obiettivi condivisi.

**1. SERVIZIO DI HOUSING SOCIALE**  
**DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA' OGGETTO DELLA CO-PROGETTAZIONE**

HOUSING SOCIALE - Azioni strumentali			
Ambito	Linee strategiche	Possibili azioni	Tempistiche
1) Gestione Sociale degli immobili	Figura del Gestore Immobiliare Sociale	<p>La figura del Gestore Immobiliare Sociale ha il compito di porre in essere azioni destinate a contrastare il disagio abitativo nei comuni della Valdera svolgendo funzioni di <b>intermediazione nel mercato locativo</b>. Compito principale è quello di reperire alloggi al fine di garantire soluzioni abitative idonee a nuclei e singoli con redditi medio/bassi. Il contratto d'affitto sarà intestato direttamente al Gestore che lo subaffitterà poi al beneficiario concordando un canone sostenibile rispetto al libero mercato.</p> <p>Tale servizio deve essere realizzato in stretta collaborazione con il servizio sociale professionale.</p> <p>L'Unione Valdera procederà ad approvare un apposito Regolamento per l'individuazione dei criteri per la realizzazione del servizio.</p>	Servizio da attivare all'avvio della Convenzione

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

<p>2) <b>Accompagnamento, mediazione, servizi all'utenza e front office di prossimità</b></p>	<p>Il servizio deve prevedere punti di contatto, informazione, orientamento e accesso ai servizi rivolto ai singoli e ai nuclei familiari, che si trovino in condizione di difficoltà. Il gestore del servizio dovrà garantire un accompagnamento verso l'uscita da una condizione di vulnerabilità sociale e rafforzare gli strumenti e le azioni rivolte al recupero dell'autonomia. <i>Da case manager ad animatori di Comunità.</i></p>	<p>L'Unione Valdera, da sempre attenta alle esigenze dei cittadini, vuole riprendere una dimensione di vicinanza e scambio con l'utenza per dare attenzione ai bisogni ed alle esigenze che possono manifestarsi.</p> <p>Il destinatari del servizio sono quelle persone che insieme alla necessità di trovare un alloggio vivono altre forme di fragilità: <b>anziani, disabili</b>, adulti in situazioni di <b>povertà e disagio</b>, <b>famiglie italiane e straniere</b> con figli minori, <b>migranti stranieri</b> che necessitano di informazioni e aiuto pratico.</p> <p>Per tale motivo si ritiene importante attivare un servizio di sportello che sia anche vicino al cittadino e in cui, a richiesta e su appuntamento, sia possibile chiedere agli operatori di spostarsi nei comuni dell'Unione Valdera per ricevere e dare ascolto a chi ne ha bisogno.</p> <p>Le attività di sportello includono la gestione degli avvisi regionali per la prevenzione dell'esecutività degli sfratti, fino alla risoluzione del caso ove possibile, consulenza ai proprietari ed agli inquilini in riferimento ai patti territoriali di cui alla Legge 431/1998, supporto alla compilazione dei moduli ERP.</p> <p>Il nuovo contesto sociale ed economico richiede inoltre altre forme di <b>ascolto</b> dei beneficiari, al fine di individuare idonee strategie per il raggiungimento di una maggiore autonomia degli stessi attraverso il coordinamento e la valutazione di specifici <b>percorsi di accompagnamento e inserimento</b> in sinergia con il tessuto socio- culturale del territorio (associazioni, parrocchie, comitati, ecc.).</p> <p>Altra tematica che emerge è quella di affiancare alla attività di supporto e accompagnamento, anche <b>percorsi di inserimento lavorativo</b> degli utenti partendo dalla ricognizione delle risorse del territorio in termini di occupazione per formulare poi una proposta adatta e personalizzata. Il soggetto gestore dovrà fornire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intermediazione con le agenzie formative e per il lavoro del territorio;</li> <li>- Mappare e aggiornare le risorse del territorio in termini di offerta lavorativa;</li> <li>- Partecipazione al tavolo di lavoro avviato dalla SDS con le aziende e associazioni di categoria del territorio.</li> </ul>	<p>Servizio da attivare all'avvio della Convenzione</p>
---	---	---	---

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

<p>3) Fondo di Garanzia</p>	<p>Dotare l'agenzia casa di una struttura economica in modo da poter effettivamente svolgere il ruolo di garante nella contrattazione sul libero mercato e fornire così risposte più incisive ai bisogni</p>	<p>L'ETS dovrà gestire, per alcuni comuni dell'Unione Valdera, fondi specifici di garanzia. Tale dotazione economica garantisce, nella contrattazione sul libero mercato, che il soggetto gestore possa proporsi come garante fra le parti svolgendo un ruolo attivo e concreto nella gestione delle singole situazioni. È prevista l'attivazione, la gestione e il sostegno economico temporaneo per fronteggiare situazioni abitative di emergenza con rimborso su conto corrente dedicato.</p> <p>Tale funzione, ad oggi prevista solo per i comuni di Pontedera e CTL, potrà estendersi ad altri enti dell'Unione Valdera, a seguito di specifica richiesta e relativa assegnazione di risorse.</p>	<p>Servizio da attivare all'avvio della Convenzione</p>
<p>4) Formazione, informazione e partecipazione</p>	<p>Avviare e potenziare percorsi trasversali di informazione e comunicazione con gli attori in gioco</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Introduzione e/o miglioramento degli <b>strumenti di comunicazione</b> al fine di diffondere le opportunità di supporto socio-economico all'abitare.</li> <li>- Realizzazione di <b>incontri/eventi partecipativi</b> estesi alla comunità locale, al fine di creare occasioni di scambio e confronto e di promuovere nei cittadini una cultura dell'abitare improntata alla tolleranza, alla solidarietà, al riconoscimento della diversità come risorsa.</li> <li>- Realizzazione di <b>incontri formativi</b> rivolti ai beneficiari dei servizi, al fine di facilitare la conoscenza di diritti e doveri.</li> <li>- Svolgimento di <b>attività formativa e di ricerca</b> sulle tematiche relative all'abitare e al disagio sociale nella prospettiva di supportare le competenze e le motivazioni del personale coinvolto nei servizi compreso il personale di comuni ed unione che svolge attività attinenti alle materie trattate.</li> </ul> <p>Si chiede all'ente <b>gestore</b> di realizzare degli incontri a tema, in relazione alle tematiche dell'abitare sociale, in cui coinvolgere gli attori presenti sul territorio (proprietari, conduttori, associazioni, sindacati, ecc...)</p>	<p>Servizio da attivare all'avvio della Convenzione</p>

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

<p>5) Soluzioni abitative innovative</p>	<p>Moltiplicare soluzioni innovative di abitare, promuovendo le buone pratiche già presenti nel territorio e costruendo formule abitative innovative</p>	<p>Sul territorio della Valdera sono già presenti alcuni modelli alternativi di abitare (co-abitazioni, gestione appartamenti ecc.) da riproporre quali <b>buone pratiche di abitare sociale</b>. Si manifesta però la necessità di dare vita <b>ad ulteriori formule abitative innovative</b> che siano accessibili anche a nuclei con fragilità e che consentano la risoluzione di casi che difficilmente si potrebbero affrontare con le metodologie tradizionali di reperimento di immobili.</p> <p>Sarà valutata nella presentazione della proposta progettuale la capacità dell'ETS di coinvolgere e mobilitare, in un lavoro di <b>rete</b>, altri attori del territorio nella gestione e nell'accompagnamento dei nuclei fragili, mettendo in campo le risorse disponibili a seconda delle necessità.</p> <p>La formula del co-housing, già sperimentata sul territorio della Valdera con esito positivo, deve essere inclusa nelle possibili soluzioni per la gestione di opportunità abitative destinate a tipologie diverse di utenza, che siano però accomunate da bisogni comuni (lavoro, studio, limitata autonomia, ecc....) sempre in affiancamento con un soggetto del terzo settore che guidi e supporti la convivenza.</p> <p>L'esperienza fatta, per questa tipologia di convivenza, ha dimostrato che ha maggiori possibilità di successo e di durata nel tempo quando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si rivolge ad utenti con bisogni comuni e che rientrino in una determinata categoria (ad esempio un co-housing esclusivamente per donne sole con figli o ad anziani soli).</li> <li>• È costantemente supervisionata da parte di un ente del terzo settore che accompagna e coordina la convivenza.</li> <li>• Rappresenta un modello temporaneo di abitare all'interno di un percorso più ampio verso l'autonomia del beneficiario.</li> </ul> <p>A questo contesto può aggiungersi, come azione da sviluppare nel primo anno della convenzione, l'idea di <b>creare dei condomini sociali</b>, a seconda delle disponibilità e delle peculiarità dei territori, che abbiano al loro interno servizi in co-gestione utili per gli inquilini ma anche per il quartiere e la comunità (portierato, servizi mensa, laboratori, biblioteca, ecc.).</p> <p>La condizione <i>sine qua non</i> è che le soluzioni abitative alternative siano progettate in base alle <b>tipologie di utenza</b>, incrociando i bisogni specifici delle singole categorie di beneficiari con le opportunità/caratteristiche del territorio.</p>	<p>Questa azione dovrà essere sviluppata nel corso del primo anno di gestione del servizio.</p>
--	--	---	---



Comuni di Bientina, Buti, Calcinaia, Capannoli, Casciana Terme Lari, Palaia, Pontedera

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

Si chiede, inoltre, all'ETS di presentare una proposta progettuale dettagliata ed esecutiva che, partendo da una ricognizione del patrimonio immobiliare presente nel territorio dell'Unione Valdera, vada ad individuare delle strutture che possano poi rappresentare soluzioni abitative innovative e sperimentali.

Si chiede all'Ente Partner di specificare i tempi necessari, ovvero come e in quali passaggi l'azione si articola nel tempo, di indicare le risorse, le modalità per reperirle, verificando la possibilità di concreta realizzazione delle attività in termini di costi, risorse e tempi.

L'Amministrazione valuterà positivamente la capacità progettuale così come la fattibilità delle attività progettate per far fronte ad un disagio abitativo riscontrabile non solo nell'assenza di alloggi a costi contenuti sul mercato immobiliare, ma anche e soprattutto come bisogno di una rinnovata vita comunitaria in realtà sempre più disgregate come quelle urbane.

Tale proposta verrà presa in considerazione nei tavoli di co-progettazione al fine di individuare fasi, azioni ed indicatori di risultato da inserire nel documento di convenzionamento.

## **2. SEDI E RISORSE**

### **Risorse strumentali**

All'Ente Partner viene riservato l'utilizzo della stanza n. 1 della sede dell'Unione Valdera, in Via Brigate Partigiane 4, Pontedera, quale sportello aperto al pubblico per attività di informazione e orientamento, nei giorni e negli orari indicati dall'ETS ed il cui utilizzo è legato alla gestione della sede Unione e all'apertura e chiusura della stessa. Per il periodo di utilizzo l'Ente Partner dovrà provvedere al pagamento a titolo di rimborso spese di un importo pari ad € **500,00** annuali, che verranno considerati quali compartecipazione dell'Ente Partner al servizio.

L'Unione Valdera offre inoltre all'ETS la disponibilità ad utilizzare le sale convegni e/o le aule formative della sede Unione (n. 22, 23, 25), nel rispetto del Disciplinare per la concessione temporanea di locali dell'Unione Valdera a enti terzi, e nel rispetto altresì del Protocollo Anticontagio per la gestione del rischio Covid 19 predisposto dall'Unione Valdera. L'ETS, previa richiesta, potrà inoltre utilizzare le altre stanze comuni della sede Unione (n. 16 o n. 34) per brevi riunioni senza rilevanza esterna, con un numero limitato di partecipanti.

L'ETS dovrà attivarsi per offrire un servizio di front-office e di accoglienza al cittadino nel comune dove lo stesso lo richiede. Si chiede pertanto di descrivere le modalità di organizzazione del servizio con la previsione di uno sportello decentrato che, in caso di necessità e a chiamata possa consentire agli operatori di incontrare i cittadini nel proprio comune (sempre all'interno del territorio dell'Unione Valdera). L'ETS potrà eventualmente raccordarsi con i singoli comuni per l'individuazione di una stanza da utilizzare. Tale punto potrà essere maggiormente dettagliato in sede di co-progettazione.

**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

**Risorse umane**

Le risorse umane da utilizzare per la gestione del servizio dovranno essere individuate in relazione alle finalità ed alle priorità indicate dall'amministrazione nell'art. 1 del presente documento, tenendo conto dell'ordine dato alle azioni.

I soggetti coinvolti nelle attività da realizzare potranno essere titolari di rapporto di lavoro retribuito e/o volontario dell'Ente Partner.

La presenza di operatori volontari sarà oggetto di valutazione premiale da parte dell'Amministrazione in fase di assegnazione del punteggio.

**Risorse di rete**

Il fenomeno del disagio abitativo richiede, in considerazione delle specifiche situazioni che vengono a presentarsi, la presa in carico di bisogni differenziati che necessitano di interventi mirati e personalizzati. Tali misure potranno essere maggiormente efficaci se potranno fare affidamento su un insieme di soggetti già presenti e conosciuti sul territorio in grado di dare un approccio multidimensionale ai bisogni dei cittadini. L'amministrazione terrà quindi in considerazione le modalità con cui, nella proposta progettuale, vengono coinvolti altri soggetti del terzo settore nelle attività da svolgere, in un approccio di rete, che possa valutare un bisogno non solo abitativo ma anche lavorativo, sociale ed economico ed improntare soluzioni concrete ed efficaci che mirano alla crescita ed alla autonomia della persona.

**Quadro economico**

Il valore complessivo delle risorse economiche messe a disposizione dalla Amministrazione procedente a titolo di contributo rimborsabile all'Ente Partner è complessivamente, per il **triennio** di durata della convenzione, pari ad €. **450.000,00**.

In relazione agli ambiti per i quali si chiede una dettagliata progettazione all'ente attuatore le risorse triennali destinate al servizio di Housing sociale verranno suddivise come di seguito indicato:

<b>1)Gestore Immobiliare Sociale</b>	Le risorse che si intende destinare al servizio sono pari ad € 270.000,00.
<b>2) Accompagnamento, mediazione, servizi all'utenza e front office di prossimità</b>	Le risorse che si intende destinare a tale servizio sono pari ad € 105.000,00.
<b>3) Fondo di Garanzia</b>	Le risorse messe a disposizione per tale servizio vengono individuate dai Comuni che intendono servirsene e variano a seconda delle necessità del momento. Ad oggi il servizio è attivo per il Comune di Pontedera e di Casciana Terme Lari. Il budget a disposizione è di € 30.000,00
<b>4) Formazione, informazione e</b>	Le risorse che si intende destinare a tale servizio sono pari ad € 30.000,00.



**ZONA VALDERA**  
Provincia di Pisa

<b>partecipazione</b>	
<b>5) Soluzioni abitative innovative</b>	Le risorse che si intende destinare a tale servizio sono pari ad € 15.000,00.

Le risorse economiche apportate dall'Amministrazione Procedente a titolo di contributo saranno rimborsate all'Ente Partner a compimento delle attività previste esclusivamente per le spese sostenute, documentate ed inerenti il servizio a fronte di dettagliata rendicontazione.

Le risorse apportate in compartecipazione non sono oggetto di ammissibilità al rimborso in fase di rendicontazione.

### **3. COORDINAMENTO E MONITORAGGIO**

Si richiede inoltre che la proposta progettuale preveda l'attivazione di una **Cabina di Regia** a cadenza almeno **trimestrale** coordinata dall'Amministrazione procedente e composta da referenti della stessa e dell'ETS Partner con l'obiettivo di monitorare l'erogazione del servizio ed eventualmente riorientare i servizi e le risorse presenti nel Progetto definitivo di servizio.

La candidatura dovrà infine esprimere, tramite i previsti allegati, diretto, puntuale ed evidente raccordo tra le attività progettate e l'allocazione delle risorse indicate oltre a quelle proposte in compartecipazione. È prevista e richiesta sia per le risorse strutturali che umane la valorizzazione ai sensi del DM Lavoro 72 del 31 marzo 2021.

### **4. RINVIO**

Per quanto non specificatamente previsto nel presente Documento di Massima si fa esplicito rinvio agli atti della procedura e ai relativi documenti.