

**DIPARTIMENTO SERVIZI SOCIALI, SOCIO SANITARI E ABITATIVI  
DIVISIONE INCLUSIONE SOCIALE**

**AVVISO DI CO-PROGETTAZIONE RELATIVO AL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA  
CITTA' DI TORINO DENOMINATO "VILLAGGIO SANTA CATERINA" PER LA REALIZZAZIONE DI UN  
HOUSING SOCIALE DIFFUSO DESTINATO ALL'EMERGENZA ABITATIVA.**

**1. PREMESSA**

Il carattere emergenziale che contraddistingue il tema dell'abitare richiede un progressivo potenziamento delle risposte, sia in termini di incremento delle risorse abitative per l'accoglienza temporanea di nuclei e di persone in situazione di disagio, sia in termini di connessi percorsi di supporto e accompagnamento all'autonomia. L'evoluzione dei fenomeni di vulnerabilità legati alle difficoltà abitative rende necessarie non solo risposte incrementali rispetto alle opportunità di accoglienza, ma anche approcci innovativi alla problematica. Pertanto, obiettivo della Città è lo sviluppo di un sistema territoriale di opportunità differenziate, che possa intercettare e rispondere alle varie forme di domanda abitativa.

L'art. 18 della legge del 4 marzo 1952 n. 137 "Assistenza a favore dei profughi" ha previsto la realizzazione a spese dello Stato, anche sul territorio cittadino, di alloggi da destinare ai profughi specificati negli artt. 1 e segg., definendo altresì le modalità di assegnazione. Sulla base della suddetta legge nazionale è stato edificato, in un'area del quartiere Lucento, il "Villaggio Santa Caterina", compendio di immobili situati nelle vie Andrea Sansovino, Pirano, Parenzo e in Viale dei Mughetti e Corso Cincinnato.

Nel periodo 2015-2016 l'Agenzia Territoriale per la Casa (A.T.C.) del Piemonte Centrale, gestore degli immobili del citato Villaggio Santa Caterina per conto della Città, ha indetto un nuovo bando riservato ai profughi riguardante circa una quarantina di alloggi disponibili; all'esito di tale procedura sono state assegnate solo alcune unità immobiliari agli aventi diritto. Attualmente A.T.C. ha evidenziato che sussistono circa 40 alloggi sfitti (principalmente bilocali) - come da elenco conservato agli atti della Divisione E.R.P. - realizzati secondo la normativa sopra citata.

L'Agenzia Territoriale per la Casa provvederà ad approvare un'ulteriore procedura per l'assegnazione in locazione di 8 degli alloggi sfitti agli aventi diritto previsti dalla Legge 137/52.

Per le restanti 32 unità immobiliari la Civica Amministrazione intende individuare un Ente del Terzo Settore, attraverso la modalità della co-progettazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore), del D.M. 72/2021 e dell'art. 4 del Regolamento comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili, al quale assegnare temporaneamente, nell'ambito del Piano Inclusioni Sociale della Città, gli alloggi sfitti al fine di garantire risposte concrete alle situazioni di vulnerabilità e di emergenza abitativa mediante la realizzazione di un intervento di Housing Sociale diffuso.

In concomitanza con l'inizio della progettualità in argomento, verrà avviata l'attività di una cabina di regia, alla quale parteciperanno rappresentanti della Città, dell'Assessorato Regionale alle Politiche della Casa, della Agenzia Territoriale per la Casa e dell'Associazione Nazionale Venezia Giulia e Dalmazia, al fine di condividere le iniziative da assumere e monitorare la realizzazione del progetto.

Per quanto la disciplina di riferimento, si evidenzia che con Deliberazione della Giunta Regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007 sono state approvate le "Linee Guida per il social housing in Piemonte", che prevedono due macro tipologie di interventi, una relativa alle residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale, ed una concernente una situazione alloggiativa più stabile. Più precisamente,

le residenze temporanee possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici, quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare, ovvero una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia, nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura. La loro principale caratteristica è costituita dalla necessità che il servizio abitativo sia integrato con servizi di accompagnamento sociale a pregnanza variabile in relazione alla marginalità considerata, fino alla possibilità per il beneficiario di essere inserito in progetti personalizzati di inclusione sociale e ricostruzione della rete di coesione sociale. L'altra tipologia costituisce un'ulteriore possibile soluzione all'esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato per quei cittadini che, pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà, ovvero devono essere avviati ad un progetto di autonomia in uscita da altri percorsi di accoglienza. Inoltre, le Linee Guida prevedono che, al fine di favorire il mix sociale e il consolidamento/la ricostruzione delle reti sociali, siano preferibili interventi che contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d'uso sopra indicate e siano possibilmente inseriti in più ampi contesti di edilizia residenziale pubblica o privata.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 697 del 19 novembre 2024 è stata approvata la destinazione temporanea del compendio immobiliare in oggetto alla destinazione sopra descritta e la Civica Amministrazione ha scelto di procedere mediante strumenti di Amministrazione condivisa.

## **2. OGGETTO DELL'AVVISO**

Premesso quanto sopra, con il presente avviso, la Civica Amministrazione ha dunque intenzione di approvare una procedura ad evidenza pubblica per individuare un Ente del Terzo Settore - selezionato in esito all'esame delle progettualità presentate ai sensi del successivo art. 6, attraverso la modalità della co-progettazione ai sensi del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore), del D.M. n. 72 del 31 marzo 2021 e dell'art. 4 del Regolamento comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili – per realizzare un Housing sociale diffuso, descritto nelle sue linee essenziali dalla normativa regionale.

Tale sviluppo progettuale è innestato nell'ambito del Piano Inclusione Sociale di cui alla DGC n. MECC. 2018 04713/019 del 23/10/2018 e le successive DGC n. 151 del 21/03/2022 e DGC n. 778 del 22/11/2022.

I destinatari delle unità immobiliari in esame verranno individuati dai Distretti sociali e dall'Ufficio Abitare Sociale del Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi del Dipartimento Servizi Sociali, Socio Sanitari e Abitativi della Città sulla base della valutazione dei bisogni individuali delle persone in condizioni di emergenza abitativa e dei piani individualizzati, definendo la collocazione più adeguata.

Gli Uffici della Città che indicheranno i destinatari delle unità immobiliari potranno, per circa il 25% degli alloggi, dare priorità a persone o nuclei facenti parte della comunità istriana, che troveranno così accoglienza in un contesto ambientale eventualmente ospitante altri componenti del nucleo familiare o della comunità di appartenenza, al fine di facilitare i rapporti sociali di mutuo aiuto.

Gli Uffici che opereranno la selezione riferiranno alla cabina di regia indicativamente ogni sei mesi. L'utilizzo dei locali sopra indicati consentirà di reperire risorse abitative temporanee da destinare a persone singole e nuclei familiari in difficoltà, rafforzando la rete di opportunità a disposizione dei cittadini in situazione di disagio abitativo, potenziando forme di empowerment di comunità e rispondendo non solo ai bisogni abitativi, ma anche alle necessità relazionali e di sostegno.

L'inserimento dei beneficiari nei predetti alloggi, per periodi previsti dal progetto individualizzato di ciascuno, gioverà a questi ultimi, in quanto consentirà loro sia di intraprendere percorsi di autonomia abitativa e di mantenimento nel tempo di sostenibilità economica, sia, contestualmente, di acquisire nuove competenze sociali e relazionali.

Uno dei 32 alloggi, preferibilmente situato al piano rialzato, verrà messo a disposizione dell'Ente che risulterà aggiudicatario in esito alla procedura di co-progettazione, quale punto di riferimento per facilitare il raccordo tra i locali dislocati nel più ampio compendio al fine di promuovere le interazioni di reciprocità e solidarietà tra gli ospiti e la comunità istriana ivi insediata, attraverso il rapporto con l'Associazione sopra citata.

Qualora in esito all'ulteriore bando pubblicato non vengano assegnati in tutto o in parte gli 8 alloggi sfitti agli aventi diritto previsti dalla Legge 137/52, la Città si riserverà la facoltà di mettere a disposizione ulteriori unità immobiliari all'Ente la cui proposta progettuale sarà stata selezionata sulla base della procedura ad evidenza pubblica.

Le proposte progettuali che perverranno dovranno descrivere la proposta di modello gestionale e operativo, in coerenza con quanto sopra esposto, che dovrà prevedere una co-progettazione costante con i Servizi di riferimento e la possibilità di revisione annuale dei contenuti in grado di rimodulare le azioni progettuali da mettere in campo sull'esperienza maturata, nell'ambito del piano finanziario approvato.

L'ente partner dovrà redigere un progetto, in integrazione con le risorse già presenti sul territorio, anche prevedendo le necessarie forme di accompagnamento che rendano possibile la conciliazione dei tempi di vita e di lavoro dei beneficiari, quali:

- iniziative di responsabilizzazione e protagonismo dei beneficiari, i quali saranno anche accompagnati verso una crescente autonomia economica e sociale attraverso strumenti migliorativi del grado di autonomia raggiunto;
- proposte innovative di collaborazione con gli enti preposti all'individuazione di figure richieste nel mondo del lavoro al fine di agevolare il matching domanda-offerta, favorendo l'inserimento lavorativo con contratti di lavoro stabili o di apprendistato professionalizzante - la realizzazione di attività di gruppo volte a creare un clima di conoscenza e di condivisione degli spazi e del progetto complessivo, creando un senso di appartenenza;
- formazione a operatori e volontari, anche su specifiche tematiche quali la legalità, l'abitare e la violenza di genere, in connessione con le opportunità già presenti nelle reti del Piano Inclusione Sociale e proposte dalla Città.

Costituisce elemento qualificante del progetto di gestione la previsione di attività aggregative e socializzanti, di promozione della salute, di servizi ed eventi rivolti alla comunità del territorio circostante e il coinvolgimento di realtà associative presenti nella circoscrizione.

### **3. GLI SPAZI**

Le unità immobiliari (della superficie di circa 35-50 mq ciascuna), ubicate in fabbricati di 4-5 piani fuori terra collocati all'interno del "Villaggio Santa Caterina" appartengono al patrimonio indisponibile comunale e sono presenti nell'inventario dei Beni Immobili della Città di Torino.

Le unità immobiliari, meglio descritte nell'Allegato 1 al presente Avviso, sono così dislocate:

- n. 12 in Via Andrea Sansovino;
- n. 2 in Corso Cincinnato;
- n. 5 in Via Pirano;
- n. 6 in Via Parenzo;
- n. 7 in Viale dei Mughetti.

Nelle 32 unità immobiliari destinate alla progettualità in argomento sono stati recentemente adeguati gli impianti elettrici e sono state eseguite le tinteggiature interne.

Tutti gli alloggi devono essere arredati a cura dell'Ente gestore.

Le planimetrie di tutte le unità immobiliari saranno trasmesse a seguito della richiesta di sopralluogo.

Con l'Ente selezionato verrà sottoscritto il disciplinare, di cui si allega schema (Allegato 2) per la messa a disposizione dell'immobile.

#### 4. DURATA

Al fine di accompagnare lo sviluppo del modello organizzativo e gestionale, le istanze progettuali che perverranno dovranno avere un orizzonte temporale di tre anni con decorrenza dalla data di consegna dell'immobile al Gestore; l'Accordo di Collaborazione che verrà sottoscritto con l'ente partner individuato avrà quindi durata triennale e sarà eventualmente rinnovabile per eguale periodo con apposito atto deliberativo della Giunta Comunale.

Il progetto seguirà lo specifico cronoprogramma annuale gestionale e finanziario presentato e validato in sede di co-progettazione.

Nei limiti della durata complessiva del progetto, sussiste la possibilità di revisioni progettuali a livello gestionale e organizzativo, nonché di rimodulazioni dei singoli cronoprogrammi, previa validazione della Città.

#### 5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Ciascuna proposta progettuale potrà raggiungere un punteggio massimo di 100 punti, e la valutazione delle proposte progettuali sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri e punteggi:

a)	Qualità e coerenza della proposta in relazione alla tipologia di attività e interventi offerti, con particolare riferimento all'adozione di modalità innovative per la realizzazione del progetto.	max 25 punti
b)	Congruenza tra la proposta progettuale e il piano economico, in relazione alle modalità operative e gestionali degli interventi e delle attività oggetto della co-progettazione, con particolare attenzione all'ottimizzazione del rapporto qualità-prezzo per l'offerta di arredo e allestimento delle unità immobiliari.	max 25 punti
c)	Articolazione del partenariato proponente il progetto e presenza di una rete di collaborazione con i soggetti no profit, pubblici e profit, in relazione all'oggetto progettuale, interazione con altri interventi in atto e Associazioni del territorio.	max 15 punti
d)	Elementi progettuali volti a garantire il rispetto nell'offerta dei principi di pari opportunità e non discriminazione e a favorire l'accessibilità multifattoriale.	max 10 punti
e)	Competenze del personale da impiegare: formazione, esperienze maturate.	max 10 punti
f)	Coinvolgimento documentato di attività volontaria.	max 15 punti

Il punteggio finale relativo alla proposta è dato dalla somma dei punteggi attribuiti dalla Commissione ai criteri sopra indicati. Al termine della valutazione delle proposte presentate sarà predisposta una graduatoria. La soglia minima di ammissione alla fase di co-progettazione è stabilita in 60 punti/100.

I contenuti progettuali e documentali della proposta tecnica e finanziaria possono essere oggetto di richieste di chiarimenti da parte dell'Amministrazione.

Per richieste di chiarimenti o FAQ è possibile scrivere all'indirizzo email: [patrimonio.concessioni@comune.torino.it](mailto:patrimonio.concessioni@comune.torino.it)

## 6. RISORSE ECONOMICHE

Per la partecipazione alla presente consultazione pubblica gli Enti interessati dovranno redigere un Piano Finanziario triennale e tre Piani annuali da allegare all'istanza di partecipazione secondo i Modelli (Allegati 3, 3a, 3b e 3c) allegati al presente Avviso.

Il Piano Finanziario della prima annualità dovrà tenere conto dei costi relativi alla fase di avvio del progetto.

Ai fini dello sviluppo progettuale e della qualificazione dell'accoglienza, l'Ente che, in esito alla fase di valutazione, la Città individuerà per la sperimentazione del progetto, avrà la disponibilità dell'immobile senza oneri, ai sensi degli artt. 4 e 20 del Regolamento comunale n. 397 per l'acquisizione, gestione e valorizzazione dei beni immobili.

L'ente aggiudicatario sarà destinatario di un contributo, da definire in base al piano finanziario del progetto selezionato, fino ad un massimo di **€ 300.000,00 in conto capitale**, messo a disposizione dalla Città ai sensi delle Linee Guida definite con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 151 del 21 marzo 2022 (art. 2) per il completo arredo degli immobili e per piccoli interventi manutentivi necessari per il progetto. In ragione della natura pubblica del finanziamento, nell'acquisto degli arredi l'Ente co-progettante dovrà attenersi ai principi generali del codice dei contratti pubblici (economicità, pubblicità, trasparenza, imparzialità, parità di trattamento, concorrenza, risultato).

Si evidenzia che le persone singole o i nuclei ospitati nell'Housing diffuso saranno tenuti a corrispondere le quote di compartecipazione mensile ai costi di gestione previste dal D.U.P. vigente al momento dei progressivi inserimenti.

Ai fini della quantificazione dei costi di gestione si evidenzia quanto segue:

- l'ammontare dei costi di gestione del complesso immobiliare è stimato, sulla base dei costi rilevati per gli anni passati, comunicati dagli amministratori di condominio, in circa 37.500,00 € annui, comprensivi di spese di teleriscaldamento (15.360,00€ annui), spese condominiali (22.363,14 € annui);
- l'Ente co-progettante dovrà provvedere all'intestazione delle utenze e della tassa rifiuti delle unità immobiliari assegnate.
- le spese per l'energia elettrica dipenderanno dai consumi individuali e dovranno essere stimati dall'Ente gestore.

Per quanto riguarda il personale da impiegare nell'ambito del progetto, l'Ente partner dovrà prevedere almeno un educatore (o operatore con adeguata esperienza) a tempo pieno e altre unità di personale, dipendente o volontario, eventualmente residente nel Villaggio, sufficienti a garantire la relazione tra gli abitanti dell'Housing diffuso e l'impostazione dei progetti di autonomia.

Per ciascuna annualità di gestione l'anticipo erogato sarà del 70% dei costi gestionali massimi riconosciuti annualmente; la quantificazione della quota di saldo verrà definita al netto delle quote di compartecipazione dovute dai beneficiari, fatta salva la possibilità di proroga.

La proposta selezionata sarà ammessa a finanziamento nei limiti degli stanziamenti del bilancio comunale; in ogni caso la quota di cofinanziamento minimo obbligatorio a carico dell'ente partner è pari al 10%, da calcolare sulla quota annuale gestionale e al netto della sopra citata quota una tantum di contributo in conto capitale.

## **7. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI**

Le proposte progettuali corredate di istanza (Allegato 4) debitamente sottoscritta e piano finanziario dovranno pervenire entro il **09/12/2024** a mezzo posta elettronica certificata a [servizi.sociali@cert.comune.torino.it](mailto:servizi.sociali@cert.comune.torino.it) indicando l'oggetto del presente Avviso.

Lo svolgimento del sopralluogo è requisito imprescindibile per partecipare alla co-progettazione.

Nel corso del sopralluogo verranno visitate alcune delle 32 unità immobiliari.

La richiesta di sopralluogo dovrà essere trasmessa all'indirizzo email: [patrimonio.concessioni@comune.torino.it](mailto:patrimonio.concessioni@comune.torino.it)

I sopralluoghi si svolgeranno il 28/11/2024 ed il 3/12/2024 in orario che verrà concordato a seguito della richiesta.