

AVVISO DI ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI ENTI DEL TERZO SETTORE DISPONIBILI ALLA CO-PROGETTAZIONE (IN APPLICAZIONE DELL'ART. 55 DEL CODICE DEL TERZO SETTORE) PER LO SVILUPPO DI UN SISTEMA INNOVATIVO DI GESTIONE DI ALLOGGI DA DESTINARE A PERSONE SINGOLE E/O NUCLEI FAMILIARI IN CONDIZIONI DI FRAGILITÀ O DISAGIO SOCIALE E/O ABITATIVO.

ALLEGATO 4 ALL'AVVISO

SCHEDA TECNICA

SOMMARIO

1. FINALITÀ GENERALI DELLA COPROGETTAZIONE.....	2
2. ATTUALE SISTEMA DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI	3
3. OBIETTIVI SPECIFICI DELLA CO-PROGETTAZIONE.....	3
3.1 Target di riferimento.....	4
3.2 Elementi distintivi della co-progettazione.....	4
4. AMBITI DI CO-PROGETTAZIONE	5
4.1 AREA A - PROGETTAZIONE COORDINAMENTO E GESTIONE DEL PROGETTO	5
4.2 AREA B - GESTIONE INTEGRATA DEGLI ALLOGGI E SUPPORTO SOCIALE	7
5. RISORSE.....	8
6. GOVERNANCE	9
7. MONITORAGGIO, VALUTAZIONE E COMUNICAZIONE	11
8. RENDICONTAZIONE	11

1. FINALITÀ GENERALI DELLA CO-PROGETTAZIONE

La finalità del presente procedimento è la costruzione di un sistema di partnership attraverso il quale giungere alla co-progettazione di un sistema innovativo dell'abitare e di gestione di alloggi da destinare a persone singole e/o nuclei familiari in condizioni di fragilità o disagio sociale e/o abitativo che preveda più modelli di risposta alle esigenze abitative con la presenza o meno di servizi di accompagnamento socio educativo.

Si intende ridefinire i modelli attualmente esistenti (es. housing in locazione a canoni accessibili, AUTE, RST, Housing First, Housing Led,), sulla base dei bisogni rilevati, dei target prioritari individuati e delle caratteristiche del patrimonio immobiliare messo a disposizione dall'ente comunale ed eventualmente, dagli enti partecipanti la co-progettazione e comprensivo delle unità immobiliari da riqualificare.

Finalità del presente procedimento è anche l'individuazione e la messa in opera di uno strumento finanziario sperimentale in grado di garantire la sostenibilità economica finanziaria e sociale del progetto e di recuperare risorse adeguate alla ristrutturazione degli alloggi.

La sostenibilità economica del progetto dovrà essere quindi in grado di generare risorse aggiuntive per consentire di incrementare ulteriormente l'offerta abitativa tramite la rifunzionalizzazione di ulteriori alloggi messi a disposizione, ad oggi non utilizzabili.

In questo scenario è fondamentale la co-progettazione e la co-gestione di un sistema di accoglienza diffusa, ovvero potenziare ed innovare i modelli dell'accoglienza sociale in appartamenti anche in condivisione, rivolti sia ai soggetti non in grado di accedere al mercato privato della locazione e ai servizi abitativi pubblici sia ai soggetti in condizione di fragilità e disagio sociale e/o abitativo che necessitano anche di un accompagnamento specialistico, costruendo percorsi abitativi personalizzati e continui ove necessario, al fine di favorire percorsi più rapidi ed efficaci di ri-conquista dell'autonomia sociale e abitativa definitiva e di inclusione nel nuovo contesto di vita da parte dei beneficiari.

Strategico quindi considerare i target, i bisogni e i percorsi di presa in carico dei beneficiari nella ridefinizione dei diversi modelli di risposta alle domande abitative.

Al fine di garantire la sostenibilità dei modelli abitativi anche a livello gestionale, sarà fondamentale la co-progettazione e co-gestione di un sistema di accoglienza "mix" che preveda dei modelli misti di affidamento degli alloggi che comprendano diversi modelli di risposta alle domande abitative.

Attraverso la presente co-progettazione ci si prefigge, quindi, di ampliare le opportunità, le collaborazioni e le interazioni tra i soggetti, i servizi e i progetti presenti su tutto il territorio cittadino nell'ambito dell'accoglienza abitativa sociale.

La co-progettazione prende corpo a partire dall'esigenza di rendere coerenti e organici tutti gli interventi con l'obiettivo di superare la frammentazione ma anche di sviluppare nuove opportunità all'interno di una rete coesa e differenziata nelle proprie articolazioni.

Nel contesto cittadino sono diversi gli attori impegnati nel promuovere soluzioni per l'abitare sostenibile e in percorsi di accompagnamento educativo-sociali di target fragili: la co-progettazione si propone, tra gli altri, lo scopo di sviluppare modelli di accoglienza abitativa a favore di beneficiari che necessitano di percorsi di accompagnamento socio- educativo personalizzati.

Per poter garantire la possibilità che queste reti si compongano e si consolidino, è necessario che vengano valorizzati tutti i contributi e le potenzialità che aspirino ad un modello integrato di interventi a più livelli:

interistituzionale, inter-direzionale all'interno della struttura Comunale e tra soggetti di reti territoriali già presenti.

Ciò comporta il pieno riconoscimento di un coordinamento che favorisca il lavoro di Soggetti Pubblici e degli Enti del Terzo Settore anche attraverso la valorizzazione di eventuali collaborazioni e connessioni di questi ultimi con altri soggetti in grado di contribuire al perseguimento dell'interesse generale definito nel percorso di co-progettazione.

Lo sviluppo del partenariato tra i soggetti che aderiranno a questo percorso di co-progettazione non solo aspira ad una maggior consapevolezza delle opportunità già attive, ma promuove l'emersione di ambiti non sufficientemente presidiati da potenziare grazie allo sviluppo di azioni già presenti e di linee progettuali innovative.

La costituzione di un contesto di rete allargata offre la possibilità di sviluppare azioni preventive, di promozione individuale e di community building e la sperimentazione di interventi innovativi e integrati.

2. ATTUALE SISTEMA DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI

Le proposte progettuali dovranno fare riferimento all'assetto attuale del sistema cittadino per l'abitare ed in particolare, presupporre la conoscenza delle offerte residenziali e dei servizi attualmente garantiti dedicati al target individuato.

A partire da tale assetto, nonché da una puntuale analisi del contesto attuale, si dovranno delineare quelle che si ritengono le prospettive evolutive più appropriate ai nuovi bisogni emergenti e/o ai bisogni rimasti senza adeguata risposta, ed elaborare nuovi modelli e possibili soluzioni sperimentali.

A tal fine, a titolo indicativo, di seguito si riportano le tabelle che riassumono i modelli di intervento attualmente garantiti dall'Amministrazione Comunale e dal Terzo Settore. Tali tabelle sono l'esito del percorso di co-programmazione svoltosi nel primo semestre 2025.

ANALISI DEI MODELLI PUBBLICI

s	WELFARE		CASA	
	RST	HF, HL, HP	AUTE	SAT
TARGET E REQUISITI	Ambito 1: mamme con minori ambito 2: over 65 in alloggi protetti Ambito 3 (ABC): persone con fragilità (dipendenze, fine pena, psichiatria)	Persone senza dimora o in situazione di grave emarginazione	Persona in disagio abitativo. Requisiti più flessibili rispetto al SAT	Famiglie in emergenza abitativa (es. sfratto, inagibilità dell'alloggio) con requisiti di accesso al SAP
POSTI DISPONIBILI	Circa 800 posti	HF: 13 posti HL: 34 posti HP: 8 posti	72 alloggi	Numero deciso ogni anno da DCC, nei limiti imposti da Regione. Per il 2025 sono disponibili 130 alloggi comunali e 50 alloggi ALER
CANALI DI ACCESSO	Su segnalazione di <u>sst</u> (servizio sociale territoriale); <u>pim</u> ; unità politiche per l'immigrazione e inclusione <u>msna</u> (minori stranieri non accompagnati); unità diritti e grave emarginazione; casa <u>jannacci</u> Coordinamento tramite cabina di regia congiunta	Su segnalazione di <u>sst</u> (servizio sociale territoriale); <u>pim</u> ; unità politiche per l'immigrazione e inclusione <u>msna</u> (minori stranieri non accompagnati); unità diritti e grave emarginazione; casa <u>jannacci</u> Coordinamento tramite cabina di regia congiunta	Domanda da inviare a mezzo mail in carta semplice utilizzando i modelli predisposti dal comune	Domanda bollata e protocollata, da valutare in ordine cronologico; la valutazione riguarda sia il possesso dei requisiti, sia la gravità e urgenza della istanza.
COMPARTECIPAZIONE	Gratuita per 6 mesi; poi contributo progressivo (10%, 20%, 50%) spesso derogato. Over 65 non pagano	Gratuita inizialmente poi prevista compartecipazione	Stabilita dal contratto di concessione in cui sono inseriti gli alloggi; minimo €150,00/mese, massimo €400,00/mese	Canone sociale SAP
DURATA DA CONTRATTO	18 mesi	24 mesi	18 mesi	5 anni
ACCOMPAGNAMENTO EDUCATIVO	1 educatore full time ogni 20 posti; 2h/sett. per nucleo	HF: 6 ore sett. a persona HL: 4 ore sett. a persona	Non previsto dal servizio	patto di servizio obbligatoriamente sottoscritto dalla famiglia; il patto ha obiettivi di accompagnare al recupero economico e sociale
CANALI DI USCITA	AUTE, SAT, SAP	limitati	SAT o SAT	SAP. Altri sbocchi limitati

ANALISI DEI MODELLI ETS

	COMUNITÀ FRAGILI E SENZA DIMORA	ACCOGLIENZA HOUSING	HOUSING PER LA RIPARTENZA	HOUSING SOCIALE A CANONE CALMIERATO	PROGRAMMI DOMICILIARI INTEGRATI
TARGET E REQUISITI	Uomini adulti senza dimora (30-50 anni)	Adulti single, nuclei in emergenza	Persone e nuclei con bisogni abitativi e educativi. Requisiti (Reddito da lavoro/ Capacità di adesione a un progetto educativo)	Persone con capacità di spesa; no emergenza grave; requisiti ISEE e permesso soggiorno	Salute mentale stabilizzata; neomaggiorenni seguiti da servizi
CANALI DI ACCESSO	Centro Sammartini	Servizi RST, Centro Sammartini, servizi del territorio	Servizi sociali, candidatura spontanea, trasferimento da altri servizi	Servizi sociali, candidatura spontanea, trasferimento da altri servizi	Comune, CPS, servizi accreditati
COMPARTECIPAZIONE	Nessuna, pasti e beni forniti	Fino al 30% delle entrate + piano accantonamento	stabilito sulla base del reddito familiare (200-500). Bollette intestate	Canone concordato o calmierato a carico nucleo, possibile quota servizi. Utenze intestate	Quota variabile in base alla situazione
DURATA	Media 18 mesi	18 mesi prorogabili	24 mesi	3+2 4+4 6+6	2-3 anni
CONTRATTO	<u>Ospitalità</u>	Accordo di ospitalità	Contratto di servizi	Locazione patto di comunità	<u>Locazione</u>
MODELLO EDUCATIVO	18h/sett + <u>assistente sociale</u>	Equipe mista: educatore, psicologo su richiesta	Equipe educativa + case manager	Educatore di supporto, community manager	Equipe con educatori, psicologi, TERP (4-5h/giorno)
CANALI DI USCITA	Housing <u>sociale</u> , SAP	Housing <u>sociale</u> , SAP	Housing sociale, SAP, mercato calmierato	Mercato libero o <u>calmierato</u>	Mercato libero o <u>calmierato</u>
STOCK TOTALE	Oltre 300 alloggi mappati				

3. OBIETTIVI SPECIFICI DELLA CO-PROGETTAZIONE

Obiettivo della presente co-progettazione è lo sviluppo di azioni finalizzate a identificare un nuovo sistema di gestione di alloggi da destinare a persone singole e/o nuclei familiari in condizioni di disagio abitativo e/o di fragilità socio-economica.

Le proposte dovranno pertanto descrivere un processo che integri le necessità dei target di seguito individuati, in relazione alle caratteristiche degli immobili messi a disposizione e ai percorsi di accompagnamento specifici e più appropriati per il sostegno e lo sviluppo di autonomia dei nuclei e/o persone singole.

Valorizzando l'esistente, la co-progettazione si propone la creazione di un luogo di sviluppo, innovazione ed espressione degli ambiti oggetto della co-progettazione, promuovendo azioni che vadano ad incidere su più livelli per offrire soluzioni abitative a:

- cittadini che, seppur fuori dalle possibilità di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare privato soddisfacimento al fabbisogno abitativo;
- cittadini in carico al servizio sociale comunale che attraversano un momento di difficoltà dovuto a fragilità sociali associate a disagio socio-economico, ma che sono in grado di provvedere autonomamente ai propri bisogni primari e sono disponibili a utilizzare spazi in condivisione.

La co-progettazione si propone anche la stesura condivisa di progetti di accoglienza con percorsi personalizzati di accompagnamento socio educativo con l'obiettivo di acquisire un'autonomia abitativa e ove possibile, di fuoriuscita dal progetto.

La proposta innovativa deve essere inoltre capace di garantire una sostenibilità economica in grado di generare risorse aggiuntive per consentire di incrementare ulteriormente l'offerta abitativa tramite la rifunzionalizzazione di alloggi ad oggi non utilizzabili.

3.1 Target di riferimento

I target di riferimento della presente co-progettazione sono, oltre ai cittadini che, seppur fuori dalle possibilità di accesso ai Servizi Abitativi Pubblici e Sociali, non hanno adeguata capacità economica per trovare nelle proposte del mercato immobiliare privato soddisfacimento al fabbisogno abitativo, quelli individuati nell'ambito del percorso di co-programmazione svoltosi nel primo semestre 2025:

- neo maggiorenni;
- nuclei familiari;
- nuclei monoparentali;
- anziani soli;
- persone con disabilità;
- donne e uomini soli.

Il percorso di co-programmazione ha altresì individuato dei possibili criteri per la definizione dei target prioritari, quali:

- essere conosciuti ai Servizi Sociali;
- aver concluso positivamente un percorso di accompagnamento e accoglienza;
- avere una prospettiva di autonomia economica;
- possibilità di sostenere o compartecipare alle spese per l'alloggio;
- difficoltà di accesso ai SAP e ad altri servizi abitativi pubblici;
- la sussistenza di bisogni trasversali ai target (disabilità fisiche, disagio psicologico, background migratorio, fragilità economiche e fragilità sociali).

3.2 Elementi distintivi della co-progettazione

La proposta progettuale, a partire da quanto già in essere nel contesto di riferimento territoriale, dovrà considerare e comprendere una serie di elementi distintivi:

- necessità di fare sistema, sviluppando e potenziando le connessioni con i servizi del territorio;
- continuità progettuale nei percorsi;
- formulazione di risposte necessarie ad affrontare e soddisfare i diversi bisogni rilevati, dei target prioritari individuati;
- connessione e valorizzazione delle competenze e delle professionalità in forza dedicate al progetto.

4. AMBITI DI CO-PROGETTAZIONE

La specificità dei contenuti considerati in questa co-progettazione si sviluppa su due Aree da considerarsi in connessione tra loro e snodi di una rete territoriale molto più ampia che comprende e si interseca con altre co-progettazioni, servizi, attività.

Nello specifico le AREE considerate sono:

- Area A – Progettazione, coordinamento e gestione del progetto
- Area B – Gestione integrata degli alloggi e supporto sociale.

Le Aree sono declinate in linee di sviluppo progettuale descritte nei paragrafi successivi, che dovranno orientare la redazione della proposta progettuale.

4.1 AREA A - PROGETTAZIONE COORDINAMENTO E GESTIONE DEL PROGETTO

Le attività dell'Area A sono orientate a garantire la fattibilità e la sostenibilità del progetto sociale mettendo al centro le persone e i loro bisogni, con l'obiettivo di generare un impatto sociale positivo e duraturo.

All'interno dell'Area A la proposta progettuale è chiamata a declinare le seguenti linee di sviluppo progettuale:

4.1.1 – A.1 Coordinamento e monitoraggio del sistema; definizione dei moduli innovativi di intervento declinati sulle diverse tipologie di persone destinatarie degli alloggi.

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Proposta dell'architettura progettuale: individuazione degli obiettivi operativi di progetto, definizione delle tempistiche e delle fasi di implementazione.

Proposta di un sistema di monitoraggio dell'avanzamento delle attività di progetto e del raggiungimento degli obiettivi condivisi e di valutazione delle componenti essenziali del progetto: definizione degli indicatori di valutazione, degli strumenti di rilevazione e raccolta dei dati e verifica periodica del raggiungimento degli esiti sulla base dei parametri stabiliti.

Proposta di un sistema di condivisione di informazioni e aggiornamento delle azioni progettuali svolte, con l'utilizzo di strumenti condivisi al fine di comunicare le attività della co-progettazione all'interno tra gli enti partner e verso l'esterno.

Definizione della metodologia di risposta ai bisogni dei target individuati, in condivisione con i partner di Area B.

Individuazione dei modelli appropriati di accoglienza, in relazione alle caratteristiche degli alloggi, ai target e bisogni individuati e alla presenza o meno di percorsi personalizzati di accompagnamento socio educativo in condivisione con i partner di Area B e tenuto conto di dover proporre più modelli di risposta alle diverse domande abitative che necessariamente comprendano le tre principali tipologie di assegnazione degli alloggi, quali le due ipotesi di affordable housing con canone calmierato e canone calmierato ridotto e gli alloggi destinati a persone con fragilità.

Individuazione dei criteri per la definizione della ripartizione in ambiti degli alloggi eventualmente non assegnati ai partner di Area B con il presente Avviso.

4.1.2 – A.2 Reperimento delle risorse economico finanziarie necessarie al progetto, indebitamento e costituzione di uno strumento finanziario per reimpiegare le risorse derivanti dalla gestione degli alloggi al fine di recuperare ulteriori immobili. Coordinamento di tutte le attività di fundraising del progetto. Gestione economico-finanziaria-contabile dei flussi di entrata e uscita per supportare la fattibilità del progetto sociale per tutta la durata.

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Impostazione delle procedure generali.

Definizione del rapporto complessivo indebitamento/capitale proprio (equity), rispettando per l'indebitamento il limite massimo del 40% dell'importo totale) come proposto in fase di co-programmazione. Definizione dell'entità e delle modalità di costituzione di uno strumento finanziario che consenta il reimpiego delle risorse derivanti dalla gestione (la parte non utilizzata per la copertura delle spese di gestione e finanziarie) per il recupero di ulteriori alloggi messi a disposizione in fasi successive e per la durata massima della convenzione di co-progettazione, in coerenza con il Piano economico finanziario proposto dall'ente candidato.

Finanziamenti

Proposta di un piano strategico di approccio agli istituti finanziari, da attuare in sinergia tra gli enti co-progettanti e il Comune di Milano.

Attuazione delle fasi del piano strategico.

Coordinamento delle fasi di indebitamento complessivo del progetto.

Modalità per acquisire le garanzie fidejussorie.

Fundraising

Definizione della strategia di Fundraising.

Predisposizione delle fasi di attuazione del Piano di marketing e comunicazione

Attuazione delle fasi della strategia

Coordinamento delle fasi di Fundraising complessivo del progetto

Partecipazione a bandi

Scouting di bandi di finanziamento pubblici e/o privati destinati all'abitare.

Condivisione delle finalità con il Comune di Milano e i partner di Area B, predisposizione e presentazione delle proposte progettuali in collaborazione con Area B.

Impostazione delle procedure operative di gestione finanziaria

Acquisizione e gestione dei finanziamenti necessari per le attività di ristrutturazione degli immobili.
Programmazione e gestione dei flussi finanziari dai finanziamenti ottenuti verso i soggetti partner di Area B per la realizzazione delle attività di ristrutturazione degli immobili previste per quest'ultima Area.

Impostazione dei meccanismi di monitoraggio e controllo finanziario.

4.1.3 – A.3 Coordinamento e assistenza per la progettazione e per l'esecuzione degli interventi di riqualificazione degli alloggi e relativa individuazione degli standard da garantire per fornire adeguato supporto tecnico al progetto sociale. Attribuzione in uso ai/al soggetti/o partner di Area B degli alloggi messi a disposizione.

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Costituzione di una rete di professionisti esperti nel campo della riqualificazione edile e impiantistica degli immobili, al fine di supportare le attività di realizzazione svolte dai partner di Area B.

Eventuale proposta, da condividere con Area B, delle procedure o dei criteri di selezione degli operatori economici che effettueranno la ristrutturazione e l'allestimento degli alloggi. Tali proposte dovranno prevedere che gli operatori economici che concorreranno allo svolgimento dei lavori di ristrutturazione degli immobili dovranno essere in possesso del requisito di iscrizione alla white list attinente alla tipologia di attività esercitata e dovranno possedere i requisiti di qualificazione e capacità prescritti dalla normativa vigente, al momento di effettuazione degli interventi.

Supporto nell'individuazione degli standard minimi strutturali e di allestimento da garantire in generale e in particolare per determinati target di utenza.

Individuazione delle tempistiche delle diverse fasi di attuazione del progetto.

4.1.4 – A.4 Attività di informazione e sensibilizzazione delle associazioni di categoria e dei portatori di interesse in campo sociale al fine di favorire l'accesso delle fasce di popolazioni più fragili al mercato privato della locazione

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Predisposizione e attuazione di un piano di comunicazione, informazione e sensibilizzazione volto a sollecitare i soggetti privati a mettere degli immobili in locazione per le fasce di popolazione più fragili, a partire dall'individuazione di ipotesi di target da raggiungere e delle strategie di approccio, es. ANACI Associazione Nazionale Degli Amministratori Di Condominio, UPPI Unione dei piccoli proprietari immobiliari, sindacati degli inquilini, agenzie immobiliari.

Studio di modelli di garanzie/tutela dei proprietari da proporre al mercato privato.

Individuazione delle tempistiche delle diverse fasi di attuazione del progetto.

4.2 AREA B - GESTIONE INTEGRATA DEGLI ALLOGGI E SUPPORTO SOCIALE

All'interno dell'Area B la proposta progettuale è chiamata a declinare le seguenti linee di sviluppo progettuale:

4.2.1 – B.1 Definizione della proposta gestionale degli alloggi (ambiti 1-2-3) in relazione ai differenti bisogni rilevati.

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Individuazione delle soluzioni più appropriate di assegnazione e uso degli alloggi (degli ambiti 1-2-3), tenuto conto dei bisogni e target cui si intende dare risposta e delle caratteristiche strutturali degli alloggi, della presenza di percorsi di accompagnamento socio educativo, nonché della sostenibilità economico finanziaria del progetto.

La diversificazione delle soluzioni abitative proposte potrà fare riferimento ai requisiti di accesso, di permanenza, durata, forme di compartecipazione eventuale alle spese degli immobili, presenza e modalità di eventuali servizi di accompagnamento socio educativo e canali e incentivi di uscita dal progetto.

Dovrà essere garantito un mix funzionale/gestionale che comprenda diversi modelli di risposta alle differenti esigenze abitative e comunque, comprendere tutte e tre le principali tipologie di assegnazione (alloggi con canone calmierato e canone calmierato ridotto e alloggi destinati a persone con fragilità sociale) indicate nella Proposta di suddivisione degli alloggi in ambiti (ALLEGATO 5) e nella proposta di PEF (ALLEGATO 3bis AREA B) e rispettare gli importi massimi che potranno essere richiesti ai beneficiari degli alloggi a canone calmierato e canone calmierato ridotto, pari rispettivamente a € 75,00/mq e a € 55,00/mq annuo.

A titolo orientativo, le simulazioni messe a disposizione nella proposta di Piano Economico Finanziario (ALLEGATO 3bis AREA B) tengono conto delle seguenti proporzioni:

- 65 % degli alloggi destinati ai servizi abitativi di affordable housing, di cui 39% con canone calmierato e 26% con canone calmierato ridotto;
- 35 % degli alloggi destinati a persone con fragilità.

Declinazione di possibili e differenti strumenti contrattuali di assegnazione degli alloggi con riferimento ai target e ai bisogni individuati (es tipologia, durata, ...).

Individuazione di possibili strumenti per favorire la partecipazione economica dei beneficiari degli alloggi (es. microcredito, educazione finanziaria, ...).

Monitoraggio dell'eventuale compartecipazione alle spese degli alloggi.

Individuazione delle tempistiche delle diverse fasi di attuazione del progetto.

4.2.2 – B.2 Riqualificazione, allestimento e gestione immobiliare ed economica degli alloggi attribuiti in uso dal soggetto partner di Area A (ambiti 1-2-3)

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Piano di riqualificazione, che comprende l'attività di progettazione e la scansione temporale degli interventi di ristrutturazione, l'attuazione delle ristrutturazioni, gli allestimenti e l'assegnazione degli alloggi, in coerenza alla metodologia di risposta ai bisogni dei target individuati e ai modelli appropriati di accoglienza elaborati nella fase successiva di co-progettazione insieme al partner di Area A.

Gestione immobiliare degli alloggi: *property management*, gestione delle riscossioni ecc.

Reperimento delle risorse finanziarie necessarie agli interventi di allestimento degli alloggi.

Individuazione delle metodologie per il controllo della sostenibilità economica del progetto.

Individuazione delle tempistiche delle diverse fasi di attuazione del progetto.

4.2.3 – B.3 Accompagnamento sociale ed educativo in relazione ai target di riferimento degli assegnatari degli alloggi degli ambiti 1-2-3 e azioni di welfare di comunità.

Declinazione degli obiettivi progettuali:

Realizzazione in collaborazione con il servizio inviante e il beneficiario dell'alloggio di progetti individualizzati di intervento ed accompagnamento socio educativo specialistico in ragione delle diverse tipologie di target, di bisogni e di presa in carico per la promozione dello sviluppo/mantenimento delle capacità/potenzialità di autonomia sociale e abitativa dei beneficiari.

Per tali progetti si vede l'intervento di equipe multidisciplinari con il coinvolgimento di diverse figure professionali (es. educatori, assistenti sociali, psicologi, mediatori, consulenti legali, educatori finanziari, inserimento lavorativo e inclusione sociale, ...) ed eventualmente, anche la valorizzazione di volontari.

Realizzazione, ove necessario, di percorsi abitativi continui e servizi intensivi e specialistici al fine di tutelare fasi e nuclei/persone critiche e favorire la fuoriuscita dal progetto.

Individuazione di un sistema di monitoraggio dei percorsi e interventi di accompagnamento socio educativo.

Proposte di welfare di comunità per favorire la condivisione di servizi territoriali (es. custodi sociali, biblioteche di condominio, infermieri condivisi, servizi di spesa a domicilio...) tra più assegnatari di alloggi e per favorire la socializzazione, l'aiuto reciproco, la costruzione di reti di solidarietà e supporto anche informale tra assegnatari di alloggi e persone già residenti nei vari contesti.

Individuazione delle tempistiche delle diverse fasi di attuazione del progetto.

Per entrambe le AREE

Si richiede di allegare un cronoprogramma per ciascuna Area/Aree e Ambito di candidatura, con l'indicazione delle diverse fasi di attuazione del progetto e articolato per ciascuna linea di sviluppo progettuale, riferito almeno all'intera durata dell'accordo di collaborazione/convenzione.

RISORSE

Il presente percorso di co-progettazione è funzionale sia alla piena finalizzazione delle risorse immobiliari già definite e già in disponibilità al Comune di Milano, sia alla definizione in tale contesto delle modalità di partecipazione, nell'ambito di processi di amministrazione condivisa, all'acquisizione di ulteriori opportunità di finanziamento attualmente non ancora definite in termini quantitativi.

Le risorse che saranno reperite tramite fundraising, partecipazione a bandi e indebitamento (quest'ultimo, nel limite massimo del 40% dell'importo totale) verranno messe a disposizione e gestite dai/dal soggetti/o partner di Area A con l'obiettivo di sostenere le spese di ristrutturazione degli alloggi coinvolti dal progetto.

L'obiettivo è la costituzione di uno strumento finanziario sperimentale a cura di Area A (rappresentato nel PEF di Area A), che consenta il reimpiego delle risorse derivanti dalla gestione, attraverso la retrocessione degli introiti da canoni/rette al netto della parte non utilizzata per la copertura delle spese di gestione e finanziarie a cura di Area B, al fine di recuperare ulteriori alloggi messi a disposizione in fasi successive e per la durata massima della convenzione di co-progettazione.

Alla data di pubblicazione del presente Avviso si stima indicativamente la possibilità della disponibilità di una quota di fondo perduto fino a € 3 mln.

Il valore stimato, quale riferimento indicativo per lo sviluppo delle attività oggetto della co-progettazione è complessivamente pari a circa € 2,191 mln, pari al totale dei ricavi che si potranno conseguire per tutta la durata della co-progettazione, come indicato nel Piano Economico Finanziario AREA A (ALLEGATO 3).

Ad esse si aggiungono risorse messe a disposizione dal Comune, mediante destinazione del patrimonio immobiliare finalizzato alle attività progettuali, individuate nell'ALLEGATO 5.

Sarà eventualmente possibile, nel corso di tutto il periodo di durata della convenzione di co-progettazione, integrare il numero degli alloggi messi a disposizione della co-progettazione fino al 50% in più del numero degli appartamenti, oggi determinato in complessive 488 unità immobiliari.

Si dovranno, inoltre considerare le risorse, a titolo di cofinanziamento, messe a disposizione dagli enti partner funzionali alla realizzazione del progetto. Le risorse messe a disposizione dagli Enti partner dovranno essere quantificate ed evidenziate in sede di proposta progettuale e di Piano Economico Finanziario.

Ciascun Ente partner dovrà garantire una quota di cofinanziamento diversificata per ciascuna Area per la quale si intende candidare, pena l'esclusione, come di seguito indicato:

- Area A – Linee di sviluppo progettuale A.1, A.2, A.3 e A.4: quota percentuale di cofinanziamento minima del 2% calcolata sull'ammontare complessivo dell'investimento per gli interventi di ristrutturazione degli alloggi (IVA esclusa) da conferire entro i 5 anni dall'avvio dell'attuazione del progetto esecutivo esito della co-progettazione;
- Area B – Linee di sviluppo progettuale B.1, B.2 e B.3, Ambito 1, 2 e 3: quota percentuale di cofinanziamento annuale minimo del 5% calcolata sul margine operativo annuale, per tutti i 5 anni della durata della convenzione, quantificato in base alle modalità di calcolo indicate nella proposta di PEF per l'Area B (ALLEGATO 3bis AREA B).

La quota di cofinanziamento potrà fare riferimento a risorse finanziarie e non, intese come risorse economiche, umane, in particolare impiegate nelle azioni di sistema e nella fattiva partecipazione agli organismi di governance progettuale, economiche, messa a disposizione di alloggi aggiuntivi, interventi di riqualificazione degli alloggi, attrezzature e/o servizi aggiuntivi e potrà essere raggiunta anche da un coacervo di diverse risorse economiche.

Alle risorse indicate si potranno aggiungere risorse derivanti dalla partecipazione ad avvisi mirati e opportunità di finanziamento che si presenteranno nel corso della durata della convenzione.

In particolare, la partecipazione alla co-progettazione presuppone che gli enti si facciano parte attiva nell'individuazione delle eventuali fonti di finanziamento al fine di permettere lo sviluppo di azioni riferite alle diverse linee di sviluppo.

La definizione puntuale e precisa dei budget a sostegno delle diverse linee di sviluppo progettuale sarà oggetto di confronto nel Tavolo di co-progettazione, contestualmente alla definizione del piano economico che sarà allegato parte integrante della convenzione che verrà stipulata tra Comune di Milano e il/i soggetto/i individuato/i quali partner.

5. GOVERNANCE

Nell'ambito oggetto della co-progettazione, diventa necessaria una governance di sistema che metta in stretta connessione la rete dei servizi e permetta la condivisione di una prospettiva di regia.

Il percorso di co-progettazione quindi, per complessità del processo attuativo, richiede una particolare cura alla dimensione della governance, del confronto pubblico-privato e dell'integrazione dei soggetti coinvolti.

La strutturazione del modello di governance sarà oggetto di lavoro di co-progettazione; tuttavia, l'Amministrazione Comunale propone una struttura "base" di un sistema di governance su tre livelli:

- un primo livello (direttivo) che abbia cura della dimensione direttiva dell'intero processo di co-progettazione;
- un secondo livello (gestionale) che ponga al centro la dimensione gestionale ed attuativa dei contenuti inseriti nelle diverse Linee di Sviluppo;
- un terzo livello (progettuale) per l'implementazione della dimensione progettuale al fine di dare sviluppo, implementazione e ricaduta operativa alla co-progettazione stessa.

Il livello direttivo trova attuazione mediante la costituzione di una Cabina di Regia Integrata quale organismo collegiale di coordinamento.

La Cabina di Regia Integrata sarà composta da un massimo di 6 componenti effettivi individuati tra i referenti del Comune e dei diversi Enti del Terzo Settore che entreranno in rapporto di partnership con l'Amministrazione. Le modalità di presenza nella Cabina di Regia Integrata sia per la parte pubblica sia per la parte del Terzo Settore saranno oggetto di specifico lavoro congiunto all'interno del percorso di co-progettazione.

La Cabina di Regia Integrata è il luogo decisionale responsabile dell'attuazione e del buon andamento dell'intero processo di co-progettazione.

La Cabina di Regia presidia l'attuazione delle Linee di Sviluppo mediante un costante e puntuale raccordo con il livello gestionale.

La Cabina di Regia Integrata è luogo di valenza strategica in relazione ai contenuti oggetto di co-progettazione e si potranno attivare spazi di relazione diretta sia con l'Amministrazione Comunale, mediante specifici incontri congiunti, sia con altri livelli istituzionali e con altri enti coinvolti e interessati, al fine di promuovere un'azione unitaria di fronte a problematiche e a possibili linee di lavoro che a partire dai contenuti della co-progettazione si aprano a relazioni e alleanze più ampie e maggiormente articolate.

La partecipazione al livello direttivo implica sia per il soggetto pubblico, sia per i partner del Terzo Settore attivare forme di raccordo e di coordinamento con le realtà di appartenenza al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi prefissati dal progetto.

Si intende così definire uno spazio di confronto e di raccordo per promuovere nel tempo una sempre maggiore unitarietà di visione tra le possibili diverse "aggregazioni" che comporranno la partnership.

A tale scopo sarà importante uno spazio di collegamento interno tra i referenti in Cabina di Regia Integrata e i referenti tecnici dei diversi ETS che operano a livello gestionale nelle diverse AREE di co-progettazione.

Sarà inoltre necessaria l'individuazione sia per parte comunale sia per le diverse compagini ETS di referenti amministrativi certi che insieme avranno cura della dimensione amministrativa e della supervisione della gestione economico finanziaria della co-progettazione, fornendo dati ed elementi conoscitivi alla Cabina di Regia Integrata.

Il livello gestionale ruota intorno alla ricomposizione gestionale delle diverse aree del presente avviso, sia rispetto alla co-definizione, attivazione e monitoraggio dei progetti d'inclusione abitativa e autonomia individualizzati di ciascun target, sia rispetto ai bisogni e alle tematiche trasversali emergenti da affrontare attraverso la sperimentazione di risposte e buone pratiche da modellizzare.

I componenti delle diverse forme di questo livello di governance saranno individuati, sulla base di criteri condivisi, dalla Cabina di Regia Integrata.

I partecipanti designati alle diverse forme del livello gestionale assumono una funzione di specifica responsabilità rispetto all'organizzazione e al presidio delle attività di lavoro specifiche e riferiscono, per il tramite di referenti individuati, direttamente alla Cabina di Regia Integrata.

Il livello progettuale prevede l'attivazione di uno spazio di presidio e di coordinamento per dare sviluppo progettuale sia alle dimensioni di potenziamento delle connessioni con il territorio, che per aprire nuove linee di lavoro a partire dalle opportunità che i canali di finanziamento aperti nel periodo di durata dell'accordo di collaborazione-convenzione. potranno offrire.

Per questo motivo si prevede che la Cabina di Regia Integrata attivi Tavoli e Gruppi di Progetto in relazione a specifiche linee di azione, ai quali saranno chiamati a partecipare sia operatori comunali sia operatori degli enti partner.

A partire da quanto indicato nell'Avviso: "...qualora nel corso della durata dell'accordo di collaborazione-convenzione alla base della co-progettazione emergessero eventuali nuovi ambiti di intervento, in seguito all'evidenza di nuovi bisogni e di nuove opportunità di finanziamento, che possa anche eventualmente comportare una variazione del budget complessivo, si potrà addivenire ad una modifica della convenzione che definisce i rapporti tra i partner" il Comune ed i soggetti partner valorizzano la possibilità di agire in modo congiunto in relazione a nuove opportunità di finanziamento, raccordando ulteriori progettualità all'interno di questo assetto di governance.

Aderendo al presente percorso di co-progettazione, si conferma la volontà di portare all'interno di un perimetro unitario e ricomposto di governance altre azioni e altre possibili linee di intervento che potranno evolvere e concretizzarsi nel corso della durata della convenzione, sia in relazione alle attività di natura ordinaria, sia in relazione a possibili ambiti di natura emergenziale e/o per far fronte ad urgenze e a particolari aree di problematicità.

6. MONITORAGGIO, VALUTAZIONE E COMUNICAZIONE

Gli enti co-progettanti si rendono disponibili a realizzare in sinergia con il Comune di Milano un sistema di monitoraggio dell'avanzamento delle attività di progetto e di raggiungimento degli obiettivi condivisi. Il sistema di monitoraggio ed i relativi indicatori di valutazione, verrà co-definito ai tavoli di co-progettazione a partire dalla migliore proposta presentata dagli enti su Area A – Linea di sviluppo progettuale A.1. Conseguentemente gli enti co-progettanti si rendono disponibili a compilare strumenti di rilevazione e costante aggiornamento dati, a garantire l'accesso a tutte le informazioni necessarie per le attività di monitoraggio e valutazione delle componenti essenziali del progetto, eventualmente anche attraverso l'utilizzo di strumenti informatici comuni.

Gli enti co-progettanti sono tenuti a favorire la condivisione di informazioni e aggiornamenti sulle azioni progettuali svolte e l'utilizzo di strumenti condivisi ai fini di comunicare le attività oggetto della co-progettazione, sia tra tutti gli enti partner, sia verso il pubblico e il territorio.

7. RENDICONTAZIONE

Gli enti co-progettanti si impegnano ad aderire ai meccanismi di rendicontazione richiesti ed alle modalità operative definite dall'Amministrazione Comunale. Gli enti co-progettanti, unitamente all'amministrazione Comunale, concorderanno, infatti, modalità e cronoprogramma di rendicontazione, volti alla realizzazione di tutte le attività necessarie.

A tale scopo, ogni ente co-progettante deve prevedere un assetto organizzativo amministrativo tale da permettere il rispetto del cronoprogramma e la rendicontazione delle attività.

Qualunque tipologia di spesa dovrà essere rendicontata e documentata secondo le indicazioni fornite e le scadenze previste dal Comune di Milano, in coerenza con le eventuali disposizioni definite ed indicate dallo specifico canale di finanziamento.

Nell'ambito di quanto previsto nel Piano Economico Finanziario approvato di Area A e di Area B, verrà rimborsato quanto effettivamente rendicontato, documentato e riconosciuto, e non saranno ammesse spese che non siano strettamente correlate al progetto.

I pagamenti avverranno previa presentazione di richiesta di erogazione di contributo secondo le modalità definite all'interno della convenzione e coerenti con le indicazioni relative alle modalità di rendicontazione dello specifico canale di finanziamento.