

## *Avviso pubblico di avvio dell'Istruttoria pubblica per la progettazione comune ex art. 43 L.R. 2/2003*

### **PROGETTO PER LA CREAZIONE E GESTIONE DELL'AGENZIA PER LA LOCAZIONE DELL'UNIONE COMUNI VALMARECCHIA**

#### **"CASA UNIONE"**

**CIG: XXXXX**

LA RESPONSABILE E.Q. DELL'AREA WELFARE TERRITORIALE

#### **PREMESSO CHE:**

- La Legge 328/2000 "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali", attribuisce ai Comuni le funzioni amministrative concernenti gli interventi sociali svolti a livello locale, indica le priorità e i settori di innovazione attraverso la concertazione delle risorse umane e finanziarie locali, con il coinvolgimento dei soggetti del Terzo Settore, spostando l'attenzione dall'azione esclusiva dell'Ente pubblico ad un'azione svolta da una pluralità di attori. La Legge, inoltre, dispone il ricorso a forme di aggiudicazione o negoziali che consentano ai soggetti operanti nel Terzo Settore, la piena espressione della propria progettualità, avvalendosi di analisi e verifiche che tengano conto della qualità e delle caratteristiche offerte e delle qualificazioni del personale;
- Il decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo Settore a norma dell'art. 1, comma 2, lettera b) della legge 6 giugno 2016, n. 106" all'art. 55 individua la co-programmazione e la co-progettazione quali misure di sostegno ed integrazione fra Enti del Terzo Settore e Pubblica Amministrazione, in applicazione del principio di sussidiarietà contenuto nell'art. 118, ultimo comma, della Costituzione;
- Il Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 72 del 31.3.2021, con il quale vengono adottate le "Linee Guida sui rapporti collaborativi tra Pubblica Amministrazione ed Enti del Terzo Settore" fornisce un quadro di analisi finalizzato a supportare gli enti pubblici nella concreta applicazione degli artt. 55 – 57 del "Codice del Terzo Settore" e definisce puntualmente la distinzione tra rapporti collaborativi con gli Enti del Terzo Settore e affidamento di appalti e concessioni di servizi. In particolare, il suddetto decreto definisce un procedimento amministrativo da seguire in corso di co-progettazione, quale "metodologia ordinaria" per l'attivazione di rapporti collaborativi con il Terzo Settore riferito a specifici progetti di servizio o di intervento;
- l'Art. 43 della L.R. 2/2003 della Regione Emilia Romagna che definisce il ruolo dei Comuni come titolari delle funzioni amministrative e dei compiti di programmazione, progettazione e realizzazione del sistema locale dei servizi sociali a rete, oltre all'erogazione dei servizi e delle prestazioni sociali.
- La DGR dell'Emilia Romagna nr. 2115 del 13/12/2021
- La DGR dell'Emilia Romagna nr. 1686 del 10/10/2022
- La DGR dell'Emilia Romagna nr. 960 del 12/06/2023 e suo regolamento attuativo
- La delibera di Consiglio dell'unione Comuni valmarecchia nr. 26 del 26/09/2025 con la quale si approvava il regolamento attuativo locale e lo schema di convenzione del patto per la Casa
- La delibera di Giunta dell'Unione Comuni Valmarecchia nr.41 del 12/08/2025 con la quale si approvava il regolamento attuativo locale e lo schema di convenzione del patto per la Casa
- 
- Con Determinazione n. XXX, questa Amministrazione ha indetto un'istruttoria pubblica per la progettazione comune ex art. 43 L.R. n. 2/03, al fine di co-progettare con i soggetti del terzo

settore, le azioni e gli interventi finalizzati all'attuazione del progetto.

## **ART. 1 OGGETTO DELLA CO-PROGETTAZIONE E FINALITA'**

Il duplice obiettivo del progetto è da un lato di favorire l'immissione di nuovi alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente non utilizzato, e dall'altro di incentivare la formazione di soggetti in grado di gestire la locazione di detti alloggi, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale

## **ART. 2 DURATA DELLA CO-PROGETTAZIONE**

L'accordo di collaborazione, scaturito dalla coprogettazione, da stipularsi in forma di convenzione tra Unione dei Comuni Valmarecchia e il soggetto individuato, ha una durata dalla stipula dello stesso e fino al 31 dicembre 2027. La durata della co-progettazione potrà essere incrementata fino a 12 o 24 mesi in corso di svolgimento qualora l'accesso ad altre fonti di finanziamento consenta ulteriori sviluppi temporali del progetto.

## **ART. 3 PROGETTO DI MASSIMA**

Il progetto deve prevedere:

- l'immissione di ulteriori alloggi sul mercato della locazione a canone calmierato, attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e non utilizzato, incentivando i Proprietari a mettere a disposizione i propri alloggi, a fronte di specifiche misure e garanzie fornite attraverso risorse ed azione pubblica; sostenendo altresì gli Utilizzatori con un possibile ulteriore calmieramento dei canoni, utilizzando le risorse a disposizione, per ricondurre il rapporto tra canone pagato e Reddito Familiare entro migliori condizioni di sostenibilità
- incentivare la formazione e la progressiva specializzazione di operatori (di seguito, "Agenzie") in grado di gestire il patrimonio abitativo via via messo a disposizione per il Programma, sia sotto il profilo immobiliare che sotto quello sociale.

Co-costruzione dell'agenzia della locazione:

- 1) Le Agenzie, nell'ambito della Convenzione, dovranno occuparsi e garantire adeguato supporto in merito alle seguenti attività: - fase di attivazione del contratto (registrazione del contratto, redazione dichiarazione di conformità impiantistica); - fase di conduzione del contratto (servizi manutentivi extra canone); - fase di chiusura del contratto (lavori di ripristino dell'alloggio e servizi accessori), entro tempistiche ridotte; con particolare rilevanza nel garantire il rispetto puntuale della restituzione dell'alloggio, ove richiesta dal Proprietario, al termine del contratto; - gestione delle eventuali controversie derivanti da morosità dell'Utilizzatore, anche attivando appositi servizi amministrativo-legali in materia di morosità, sfratti e contenzioso; - monitoraggio dello stato dell'alloggio anche attraverso sopralluoghi, nonché controllo puntuale dell'eventuale verificarsi di condizioni di morosità a vario titolo (canone, spese condominiali). - possibili ulteriori competenze e servizi in termini di gestione sociale, anche a supporto di particolari tipologie di Utilizzatori. Ove previsto dalla convenzione, all'Agenzia possono essere affidate le attività inerenti: - la gestione delle risorse, con puntuale rendicontazione all'Ente Locale; - la gestione delle manifestazioni di interesse lato offerta, - la gestione degli elenchi lato domanda, accompagnamento sociale;
- 2) Definizione della struttura informatizzata dell'agenzia attraverso mezzi di comunicazione innovativi
- 3) Attività di rendicontazione e back office;
- 4) Analisi dei profili abitativi;
- 5) Accompagnamento all'abitare e mediazione linguistica;
- 6) Co-costruzione di forme innovative di abitare;
- 7) Aumento della rete settoriale e intersettoriale;
- 8) Reperimento di alloggi sul mercato privato;
- 9) Definizione del personale da adibire all'agenzia per la locazione
- 10) Supervisione del percorso e verifica andamento;
- 11) Attivazione di tirocini lavorativi volti all'inclusione di soggetti fragili;
- 12) Apertura della sede fisica dell'agenzia per almeno una giornata a settimana (attività rivalutabile a secondo delle esigenze nella seconda annualità)
- 13) attivazione in sinergia con l'unione comuni valmarecchia delle modalità b-c del patto per la

casa, come sotto meglio definito:

- MODALITÀ B

Il Proprietario dell'alloggio è persona fisica o giuridica; - Il Proprietario stipula il contratto di locazione direttamente con l'Utilizzatore; - L'Agenzia, nel periodo di validità del contratto, assume un ruolo di supporto ed intermediazione tra il Proprietario e l'Utilizzatore, fornendo specifici livelli di servizio e garanzie, come indicato al §5.5.1 e come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti tra Agenzia ed Ente Locale. - L'Agenzia, per conto dell'Ente Locale, eroga i contributi a fondo perduto.

- MODALITÀ C

Questa modalità si contraddistingue per i seguenti aspetti: - Il Proprietario è persona fisica o giuridica; - l'alloggio è offerto dal Proprietario all'Agenzia affinché quest'ultima lo immetta nella disponibilità dell'Utilizzatore, secondo gli schemi negoziali o secondo le diverse modalità previste dalla convenzione con l'Ente locale; - sussistono due rapporti distinti: attraverso un primo rapporto il Proprietario offre il bene all'Agenzia, che si obbliga in proprio nei suoi confronti; attraverso il secondo rapporto, l'Agenzia offre il bene all'Utilizzatore, e quest'ultimo si obbliga, a sua volta, nei confronti dell'Agenzia. - L'Agenzia cura direttamente i rapporti sia con i Proprietari sia con gli Utilizzatori, fornendo i livelli di servizio e le garanzie di cui al §5.5.1 del presente Regolamento, come meglio dettagliati nei rapporti convenzionali/contrattuali stabiliti con l'Ente Locale; - l'Utilizzatore sostiene tutti gli oneri per il godimento del bene, nessuno escluso, corrispondendo il canone all'Agenzia; - L'Agenzia è garantita nelle proprie attività dai fondi

### **ART. 3.1 FIGURE PROFESSIONALI**

Per la realizzazione delle attività come sopra declinate, il soggetto selezionato dovrà disporre di personale qualificato, competente nella tipologia di interventi previsti e con adeguato inquadramento contrattuale sulla base del CCLN di riferimento. Il soggetto selezionato dovrà altresì prevedere adeguati programmi di aggiornamento professionale. In caso di contratto di collaborazione, il personale dovrà essere ugualmente qualificato e percepire compensi retributivi equivalenti a quelli del personale assunto. Ove l'Unione dei Comuni, nella fase di svolgimento della co-progettazione, riscontrasse la non corrispondenza dell'esperienza posseduta dagli operatori, con quanto dichiarato in sede di proposta, l'organizzazione dovrà provvedere alla immediata sostituzione dell'operatore, con altro in possesso dei requisiti di esperienza, dichiarati.

### **ART. 3.2 RISORSE LOGISTICHE E STRUMENTALI MESSE A DISPOSIZIONE DALL'UNIONE DEI COMUNI**

Ai fini della realizzazione delle attività previste dalla presente procedura di co-progettazione, l'Amministrazione Comunale di Santarcangelo di Romagna mette a disposizione del partenariato selezionato l'utilizzo dei locali di proprietà comunale siti in:

- **Indirizzo:** Via Marino della Pasqua n. 45, Santarcangelo di Romagna (RN).
- **Disponibilità oraria:** Ogni mercoledì, dalle ore 09:00 alle ore 17:00.

L'utilizzo di tali spazi è finalizzato esclusivamente all'espletamento delle azioni progettuali concordate in sede di definizione del progetto definitivo. Gli oneri relativi alle utenze e alla manutenzione ordinaria degli spazi per il periodo sopra indicato rimangono a carico del soggetto attuatore dell'agenzia (in accordo con l'associazione che attualmente esercita titolo concessorio di utilizzo da parte del Comune di Santarcangelo di R.)

Il soggetto partner è tenuto al rispetto del regolamento d'uso dei locali, garantendo la corretta conduzione degli stessi e la riconsegna nel medesimo stato di efficienza in cui sono stati ricevuti.

**La valorizzazione di tale azione è pari ad euro 650,00 da parte dell'Unione Comuni valmarecchia.**

### **ART. 4 QUADRO ECONOMICO FINANZIARIO**

L'importo finanziato dall'Unione dei Comuni per lo sviluppo delle attività oggetto della coprogettazione, è pari ad **83.813,97**, ovvero € 42.000,00 (funzionamento agenzia) ed euro 41.813,97 per la copertura del fondo attività tecnico-amministrative ( 20.000) e per fondo morosità, dolo e spese legali ( 21.813,97). Tali risorse verranno erogate secondo le modalità definite dal

regolamento approvato da Delibera di consiglio dell'unione Comuni Valmarecchia nr. 26 del 26/09/2025. Le risorse messe a disposizione della co-progettazione da parte dell'Unione dei Comuni, la cui natura è riconducibile all'art. 12 della Legge 241/1990 e ss.mm.ii., assumono funzione esclusivamente compensativa degli oneri e responsabilità del partner progettuale per la condivisione della funzione pubblica di produzione ed erogazione di servizi.

Per la sua natura compensativa e non corrispettiva, tale importo sarà erogato, alle condizioni e con le modalità stabilite dalla convenzione, solo a titolo di rimborso delle spese effettivamente sostenute, rendicontate e documentate dal soggetto selezionato per la realizzazione dei servizi e degli interventi co-progettati.

A consuntivo, quindi, l'importo potrà altresì subire riduzioni qualora il piano economico-finanziario rendicontato sia inferiore alle previsioni di spesa indicate.

Il Comune potrà prevedere l'erogazione di un acconto iniziale sul contributo in misura non superiore a metà dell'importo riconosciuto su base annuale e l'erogazione di successivi rimborsi sulla base dell'acquisizione di adeguata rendicontazione.

## **ART. 5 SOGGETTI AMMESSI ALLA CO-PROGETTAZIONE**

Sono invitati a manifestare la loro disponibilità alla co-progettazione tutti gli Enti del Terzo Settore, come definiti dall'art. 4 del D. lgs. 3 luglio 2017 n. 117 "Codice del Terzo settore" e coloro che risultano in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del presente Avviso. Possono partecipare anche le ONLUS non iscritte al RUNTS ma iscritte negli appositi registri ONLUS. Gli Enti del Terzo Settore interessati potranno presentare la propria proposta progettuale sia in forma singola che aggregata (A.T.S., A.T.I., Consorzi ed altro). Nel caso di raggruppamento è necessario essere già formalmente costituiti nella forma aggregata individuata prima della presentazione della propria candidatura, oppure al momento della presentazione delle candidature definire i componenti e presentare una dichiarazione di impegno a costituirsi in forma aggregata, costituzione formale che dovrà necessariamente avvenire prima della sottoscrizione dell'accordo di collaborazione nella forma della convenzione. È fatto divieto agli enti di partecipare alla procedura in più di un'associazione temporanea d'impresa o consorzio ovvero di partecipare alla procedura anche in forma individuale qualora abbia partecipato alla procedura medesima in associazione o consorzio. I consorzi sono tenuti ad indicare, in sede di proposta, per quali consorziati il consorzio partecipa all'istruttoria pubblica; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla medesima procedura. In assenza dell'indicazione si intende che il consorzio partecipa in proprio.

## **ART. 6 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Al fine di potere instaurare un rapporto partnership per la co-progettazione con l'Unione dei Comuni Valmarecchia,

i soggetti partecipanti alla istruttoria devono essere in possesso, ai fini dell'ammissione, dei seguenti requisiti:

- a) requisiti generali assenza di ogni condizione che possa determinare l'esclusione dalla presente procedura e/o di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione.
- b) In caso di forma aggregata temporanea o consorzio ordinario di concorrenti detto requisito dovrà essere posseduto da ciascun soggetto partecipante al o consorzio stesso, mentre nel caso di consorzi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 65, comma 2, del D.lgs. 31.03.2023 - n. 36, dovrà essere posseduto dal consorzio e da ciascuna delle imprese designate dal consorzio quali esecutrici del servizio. Il possesso dei requisiti viene dichiarato dal concorrente ai sensi del D.P.R. 445/2000 con le modalità ivi indicate utilizzando il modello di domanda di partecipazione allegato al presente avviso; b) requisiti di idoneità professionale: iscrizione nel RUNTS (Registro Unico Nazionale Terzo Settore). In caso di raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti detto requisito di idoneità professionale dovrà essere posseduto da ciascun soggetto partecipante al Raggruppamento o consorzio stesso, mentre nel caso di consorzi di cui alle lettere b), c) e d) dell'art. 65, comma 2, del D.lgs. 31.03.2023 - n. 36 dovrà essere posseduto dal consorzio e da ciascuna delle imprese designate dal consorzio quali esecutrici del servizio. c) requisiti di capacità tecnico professionale: esperienze consolidata, negli ultimi 3 anni (2022/2024) in relazione a progettualità e servizi coerenti con i contenuti oggetto del presente Avviso, con l'indicazione della tipologia e del relativo periodo di attività. In caso di raggruppamenti temporanei il requisito è dato dal complesso dei requisiti posseduti dai soggetti facenti parte del R.T.I. Non è ammesso l'avvalimento in quanto non compatibile con la natura della co-progettazione. La mancanza di uno o più requisiti, comporterà la non ammissione della candidatura al presente avviso.

## **ART. 7 FASI DELL' ISTRUTTORIA PUBBLICA DI CO-PROGETTAZIONE**

### **FASE A**

I soggetti del terzo settore che prenderanno parte ai lavori della prima fase (riunione del 29/12/2025), la cui partecipazione costituisce requisito essenziale per l'ammissione, presenteranno, in forma singola o in forma aggregata, una proposta progettuale.

L'Unione di Comuni Valmarecchia, nella scelta della soluzione progettuale più rispondente ai propri scopi e obiettivi, si atterrà ai seguenti criteri di scelta:

- qualità della soluzione progettuale presentata (max punti 40/100);
- modalità di compartecipazione proposta per la realizzazione del progetto, ovvero valorizzazione propria all'istruttoria (max punti 30/100);
- esperienza nella gestione di progetti analoghi (max punti 30/100);

### **FASE B**

Stipula della convenzione, elaborata in accordo con il soggetto partner progettuale. La convenzione avrà come allegati parte integrante e sostanziale il progetto definitivo ed il piano economico definitivo, previa approvazione degli atti della procedura con determinazione dirigenziale. L'Unione dei Comuni potrà disporre la cessazione delle attività e interventi, con preavviso di almeno tre mesi, a fronte di nuove e sopravvenute esigenze dettate anche da eventuale nuova normativa, da diverse scelte dipendenti da atti di programmazione dei servizi, nonché da minori risorse finanziarie.

La procedura di istruttoria pubblica per la co-progettazione si svilupperà nel corso di un incontro **in data 29 dicembre 2025 alle ore 09.30**

, da remoto, al seguente link:  
<https://us02web.zoom.us/j/81809351058?pwd=fQ1ACOFXcTylltk8nUdeqerStvwmRE.1#success> .

La Responsabile del procedimento  
Dott.ssa Claudia Corsini