

PON Città Metropolitane 2014-2020

Progetto Pilota

Agenzia Sociale per la Casa della Città di Cagliari - Azioni a contrasto del disagio abitativo correlato a disagio sociale e socio-economico

Procedura Aperta per l'affidamento di servizi alla persona e servizi di supporto tecnico amministrativo

Relazione Tecnico Illustrativa

CIG 7586342F73

CUP G29G17000190006

Asse 3 "Servizi per l'inclusione sociale" - Operazione CA 3.1.1 "Agenzia sociale per la casa"

Cagliari



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Indice

PARTE PRIMA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE.....	3
1. PREMESSA	3
2. OGGETTO DELL'APPALTO E AREA DI INTERVENTO	4
3. ANALISI DI CONTESTO (povertà abitativa – marginalità sociale).....	4
4. LA STRATEGIA	5
5. QUADRO DI RIFERIMENTO.....	6
6. FABBISOGNO E UTENTI INTERESSATI.....	7
7. OBIETTIVO GENERALE	8
PARTE SECONDA – ANALISI TECNICO-FUNZIONALE DELL'INTERVENTO.....	8
8. OBIETTIVO E FINALIZZAZIONE DEL PROGETTO PILOTA	8
8.1. STRUTTURA ANALITICA DI PROGETTO	9
8.2. CONTENUTI MINIMI PROGETTUALI. METODOLOGIA E PRODOTTI	10
9. STIMA SOMMARIA DEI TEMPI E DEI COSTI E CALCOLO BASA D'ASTA.....	12
10. QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE – Calcolo sommario della spesa.....	13
10.1. ESPLICITAZIONE DELLA STIMA DI COSTO PER SERVIZIO	14

PARTE PRIMA - RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

1. PREMESSA

Il Programma Operativo Nazionale (PON) “Città Metropolitane 2014 – 2020” è stato adottato dalla Commissione europea con Decisione C (2015) 4998 del 14 luglio e può contare su una dotazione finanziaria pari a oltre 892 meuro di cui 588 meuro di risorse comunitarie: 446 meuro a valere sul

Fondo di Sviluppo Regionale (FESR); 142 meuro sul Fondo Sociale Europeo (FSE); 304 meuro di cofinanziamento nazionale.

Il Programma, a titolarità dell'Agenzia per la Coesione Territoriale, supporta le priorità dell'Agenda urbana nazionale e, nel quadro delle strategie di sviluppo urbano sostenibile delineate nell'Accordo di Partenariato per la programmazione 2014-2020, si pone in linea con gli obiettivi e le strategie proposte per l'Agenda urbana europea che individua nelle aree urbane i territori chiave per cogliere le sfide di crescita intelligente, inclusiva e sostenibile poste dalla Strategia Europa 2020.

Il Programma identifica, all'Asse III, nel driver "Innovazione sociale per l'inclusione dei segmenti di popolazione più fragile e per aree e quartieri disagiati" i seguenti interventi:

- Servizi per l'inclusione sociale (OT 9 "Inclusione sociale e lotta alla povertà" – FSE)
- Infrastrutture per l'inclusione sociale (OT 9 "Inclusione sociale e lotta alla povertà" – FESR)

Le risorse a disposizione del Comune di Cagliari da destinare all'erogazione di servizi di inclusione sociale è messa ad ulteriore valore dall'integrazione tra diversi finanziamenti tra cui il Patto per Cagliari, il Piano per la periferie – Sant'Avendrace, l'intervento POR-ITI Is Mirrionis.

Il Piano Operativo della Città di Cagliari si concentra verso il soddisfacimento dei bisogni della cittadinanza in tema di disagio sociale, accesso ai servizi pubblici digitali e mobilità. I progetti perseguono una logica di incremento della partecipazione del cittadino allo sviluppo della comunità sia con un'attività diretta sia con l'aumento della consapevolezza dell'importanza di comportamenti virtuosi come in tema di mobilità lenta, innovazione sociale, smart city.

L'Asse 3 del PON Metro è dedicato interamente alla realizzazione di specifiche azioni che implementano l'obiettivo OT9 "Inclusione sociale e lotta alla povertà".

La Città di Cagliari, per la realizzazione degli interventi di ASSE 3, finanziati con il Fondo Sociale Europeo, dispone di € 8.339.258,00 di cui € 5.641.458,28 destinati alla realizzazione dell'Intervento Agenzia Sociale per la Casa, da utilizzare entro i prossimi 6 anni, compreso il corrente.

Il Progetto Pilota è valutato in € **614.827,29 (seicentoquattordiciottocentoventisette/29)** escluso di I.V.A., all'aliquota del 22%, da utilizzare entro il biennio 2018-2019.

2. OGGETTO DELL'APPALTO E AREA DI INTERVENTO

Il Programma, in particolare l'azione 3.1.1. dell'Asse III, prevede la realizzazione di una **Agenzia Sociale per la Casa**, la cui operatività si estende su tutto il territorio urbano, caratterizzato da una



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

forte presenza di edilizia residenziale pubblica, in gran parte realizzata per rispondere all'emergenza casa tra gli anni '40 e '70 del Novecento.

L'Agenzia Sociale per la Casa è intervento del tutto innovativo nel territorio di riferimento, pertanto necessita di apposita **fase pilota di tipo sperimentale**, finalizzata alla messa in opera di pratiche da verificare sul campo in ragione delle seguenti attività:

- conoscenza approfondita e scientificamente supportata del fenomeno della povertà abitativa;
- incontro domanda-offerta di soluzioni abitative supportato da forti azioni di presa in carico e accompagnamento dell'utenza destinataria, al fine di garantire, oltre che l'alloggio, la permanenza nello stesso e l'adozione di comportamenti tali da agire un abitare responsabile e l'acquisizione di una sempre maggiore autonomia;
- un modello di funzionamento Agenzia per il suo definitivo impianto.

La fase pilota di tipo sperimentale è oggetto di apposito procedimento di gara ed i suoi contenuti sono descritti e articolati nel presente documento e nei documenti connessi: Capitolato d'Oneri e Disciplinare di Gara.

3. ANALISI DI CONTESTO (povertà abitativa – marginalità sociale)

Analizzando in maniera approfondita la questione abitativa su scala comunale, si nota che rispetto ad un mercato immobiliare cittadino in recessione, che ha visto una importante diminuzione delle compravendite, sono aumentate in maniera esponenziale le richieste di contributi pubblici per far fronte a problemi abitativi e prevenire situazioni di sfratto o sgombero. La cronica mancanza di alloggi di edilizia residenziale pubblica e la sempre maggiore difficoltà da parte degli individui nel reperire o nel mantenere abitazioni sul mercato privato hanno portato al preoccupante aumento degli sfratti per morosità. Tale fenomeno, insieme all'acuirsi della disoccupazione, offre la visione dell'allargamento della condizione di povertà e di deprivazione multipla delle famiglie e degli individui. L'allargamento dell'area del bisogno si esprime anche nel crescente numero di minori a carico dei servizi sociali o che usufruiscono del servizio residenziale (collocamento in comunità alloggio), del servizio di assistenza educativa domiciliare, del collocamento presso centri diurni, dell'integrazione del reddito al fine di soddisfare bisogni primari, e ancora nel numero di individui che si rivolgono a strutture di accoglienza per alloggio temporaneo o di supporto, quali centri di prima accoglienza, mense, ambulatorio per indigenti.

La risposta locale a contrasto delle povertà comprende, oltre alle azioni immateriali della presa in carico professionale, forme di sostegno di tipo economico, pagamento delle caparre necessarie alla stipula dei contratti di locazione, sostegno al pagamento delle utenze,

Il quadro delineato evidenzia la presenza di diverse forme di povertà ed esclusione, comprendenti:

- una **componente meramente economica** legata soprattutto allo stato di disoccupazione e inoccupazione: le persone non hanno l'opportunità di partecipare attivamente ai sistemi produttivi;
- una **componente abitativa** in cui le persone prive o con scarse risorse economiche non hanno possibilità di accedere al mercato immobiliare;
- una **componente sociale** che identifica le persone che sono escluse dal mercato del lavoro, dell'abitazione e dai servizi, hanno scarse opportunità di accesso alla partecipazione sociale, ai processi decisionali ed alla legittimazione sociale che ne deriva.

4. LA STRATEGIA

Le criticità individuate nel contesto urbano e le forme di esclusione ad esse correlate, fanno emergere la necessità di un'azione mirata ed efficace tesa a fornire risposte concrete in termini di presa in carico globale finalizzata a:

- favorire l'accesso o il mantenimento dell'abitazione;
- attivare azioni educative e di accompagnamento all'abitare responsabile;
- innescare dinamiche di contrasto all'esclusione sociale.

Il Programma adotta peraltro una strategia integrata da sviluppare in sinergia con l'Asse 4 (FESR), con il PON Inclusion e con i Programmi Operativi Regionali a valere su Fondi Comunitari.

La strategia prevede la realizzazione di interventi multi-dimensionali e integrati d'inclusione attiva strutturati secondo il paradigma *Housing First* e delle sue declinazioni, rivolti ad individui e nuclei familiari con l'attivazione di percorsi per l'inserimento lavorativo, sociale, educativo e sanitario dedicato al superamento progressivo delle cause della povertà abitativa e la contestuale attivazione di un percorso di accompagnamento all'abitare.

La strategia sarà attuata attraverso un approccio metodologico ispirato all'*empowerment*, quale processo che tende a mettere in luce i bisogni sia individuali sia sociali e nel contempo costruire in modo condiviso strategie e strumenti per la soddisfazione dei medesimi. Si intende proporre un approccio che fa riferimento al metodo del *Participatory Urban Appraisal* fondato sul principio che

le soluzioni che fanno proprie le visioni condivise hanno una capacità di radicamento e di crescita dei partecipanti, facendo leva sulla loro responsabilizzazione.

Il ruolo dell'Agenzia Casa è da intendersi non solo compensativo e integrativo, ma soprattutto proattivo, in questo la sua forza innovatrice: la crescita delle competenze di cittadinanza attiva, il rafforzamento delle reti sociali deboli, il superamento della vulnerabilità e dell'esclusione, favoriscono la rimozione degli ostacoli al cambiamento. La sfida è che cittadini esclusi o ai limiti dell'esclusione, riconoscendo loro il potenziale di co-partecipazione alle decisioni, diventino gli attori del cambiamento e non siano semplici beneficiari di un intervento pubblico.

La strategia è da applicarsi sia ad un livello collettivo di intervento (rivolto a gruppi o alla generalità della popolazione), sia ad un livello individuale (rivolta a singole persone).

5. QUADRO DI RIFERIMENTO

Il quadro di riferimento concettuale, programmatico e operativo è rappresentato dal PON Metro e dal correlato Piano Operativo della Città di Cagliari, nonché dalla Delibera di Giunta Comunale n.6 del 30 gennaio 2018.

Le azioni previste dal Piano Operativo Città di Cagliari, riferite all'Asse 3, sono:

CODICE PROGETTO	TITOLO PROGETTO
CA 3.1.1	<i>Agenzia sociale per la casa</i>
CA 3.2.1	<i>Percorsi integrati di inclusione per RSC: accompagnamento all'abitare</i>
CA 3.2.2	<i>Servizi a bassa soglia</i>
CA 3.3.1 a	<i>Sostegno all'attivazione di nuovi servizi in aree degradate - Pirri</i>
CA 3.3.1 b	<i>Sostegno all'attivazione di nuovi servizi in aree degradate - Sant'Elia</i>

Il Progetto Pilota è quindi parte dell'intervento CA 3.1.1 "Agenzia Sociale per la Casa" con particolare riferimento alle previsioni per gli anni 2018-2019.

6. FABBISOGNO E UTENTI INTERESSATI

In città sono presenti circa 5.000 cittadini in carico al servizio sociale comunale per ragioni legate a stati o condizioni di povertà. Tra di essi circa 2.000 hanno manifestato ed espresso richiesta di aiuto riguardo il disagio abitativo.

I cittadini spesso assumono un ruolo passivo verso le forme di aiuto prestate dal sistema pubblico dei servizi, mentre il modello proposto prevede il coinvolgimento diretto degli interessati nei percorsi di ricerca delle soluzioni ai problemi posti.

In tal senso i cittadini saranno coinvolti negli interventi e nei processi decisionali al fine di superare il nichilismo e i pregiudizi negativi rispetto ad interventi pubblici e di chiarirne il valore aggiunto.

Il target individuato, nel Piano Operativo della città di Cagliari, è composto come segue:

- disoccupati di età compresa tra 35-55 e altri soggetti della stessa fascia di età, aventi necessità abitative legate a emergenze determinate da inagibilità o perdita temporanea dell'alloggio (sfrattati o individui in difficoltà);
- soggetti non residenti nel capoluogo, aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di cura e assistenza a familiari degenti a Cagliari o comunque per necessità socialmente rilevanti;
- soggetti in carico dai servizi sociali e in uscita da percorsi di istituzionalizzazione(carcere, rifugiati ,prima residenzialità);
- soggetti morosi o a rischio di perdita dell'alloggio a seguito di provvedimento di sfratto esecutivo;
- soggetti che non hanno capacità di accesso al mercato immobiliare privato né i titoli per accedere a quello pubblico (area grigia);
- soggetti con disabilità o in uscita da percorsi di ospedalizzazione;
- donne vittime di violenza, o tratta o sfruttamento, donne sole con minori.

7. OBIETTIVO GENERALE

Obiettivo Generale del Progetto Pilota è la **sperimentazione e la modellizzazione di un servizio multi-professionale** che realizzi, attraverso gli strumenti della presa in carico professionale e della progettazione personalizzata e partecipata delle persone interessate, specifiche azioni di matching tra domanda e offerta di alloggi, intesa come servizio individualizzato rivolto a singole persone o famiglie, nonché azioni finalizzate all'abitare responsabile e al mantenimento degli alloggi locati.

La sperimentazione dovrà portare alla messa a punto di un progetto esecutivo, ovvero un modello definitivo di Agenzia Sociale della Casa per la Città di Cagliari, caratterizzata da una operatività che svolga in modo unitario e integrato le diverse funzioni previste e sia multidimensionale, prendendo



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

in carico i cittadini con disagio abitativo e accompagnandoli verso soluzioni abitative e relazionali adeguate, sostenibili, stabili.

Obiettivi specifici e indicatori di risultato sono dettagliatamente descritti nel Piano Operativo del PON Metro Cagliari, disponibile sul sito www.ponmetro.it

PARTE SECONDA – ANALISI TECNICO-FUNZIONALE DELL'INTERVENTO

8. OBIETTIVO E FINALIZZAZIONE DEL PROGETTO PILOTA

Facendo espresso riferimento a quanto esplicitato al punto 1, il Progetto Pilota oggetto di gara, **prevede** la sperimentazione e la modellizzazione del servizio denominato Agenzia Sociale per la Casa, finalizzato a creare innovazione nella presa in carico sociale e socio-educativa di persone e nuclei familiari senza lavoro ed altre persone svantaggiate e che sia capace di individuare soluzioni integrate e coerenti con le esigenze specifiche del target affrontando il problema dell'abitazione attraverso un approccio multidimensionale e olistico.

L'Agenzia ha l'obiettivo di **superare progressivamente le cause della povertà abitativa** identificando nei fabbisogni complementari a quello abitativo i fattori che impediscono l'inclusione attiva.

L'Agenzia opererà con gli strumenti della valutazione multidimensionale e della conoscenza delle situazioni di esposizione al rischio di esclusione sociale e povertà; della presa in carico integrata di nuclei familiari ed individui in condizioni di vulnerabilità, disagio e deprivazione abitativa; dell'orientamento, con possibile supporto legale e psicologico, dedicato al superamento progressivo delle cause di povertà abitativa.

Obiettivo da perseguire attraverso il presente appalto è pertanto la realizzazione di un Progetto Pilota che sperimenti le azioni previste dal Piano Operativo sull'Agenzia Casa e della Delibera della Giunta Comunale n. 6 del 30.01.2018.

Il Progetto Pilota dovrà esitare nella progettazione esecutiva e nella messa in funzione definitiva dell'Agenzia stessa.

8.1. STRUTTURA ANALITICA DI PROGETTO

Il Progetto "CA 3.1.1 - Agenzia Sociale per la Casa" si configura come modello organizzativo coerente con la strategia di housing first, risponde a bisogni complessi e risulta totalmente nuovo

(e innovativo) rispetto alle norme vigenti in materia di politiche abitative e alle prassi sinora utilizzate nella città di Cagliari e nel resto della Sardegna. Attualmente infatti, non esiste a livello locale un riferimento organizzativo che possa fungere da volano e/o da modello per la progettazione complessiva dell'Agenzia.

Sul problema del disagio abitativo, da alcuni anni, nel Servizio Politiche sociali e salute, è stata adottata una prassi di intervento che, in una certa tipologia di casi, collega il sostegno abitativo fornito dall'amministrazione ad un progetto personalizzato, firmato dalle parti coinvolte. L'erogazione economica per fronteggiare le spese derivanti dall'abitazione è correlata ad altre azioni di sostegno materiale e immateriale (a seguito di valutazione multidimensionale) e di corresponsabilizzazione del nucleo preso in carico.

La valutazione degli elementi di ordine organizzativo, procedurale, di contesto, di opportunità e criticità, ha condotto alla formulazione dell'ipotesi di realizzare l'Agenzia a partire dal presente Progetto Pilota che ne rappresenta la fase iniziale, propedeutica e in parte contestuale.

Il Progetto Pilota consentirà infatti, attraverso l'azione di studio iniziale e continuo durante la sperimentazione, di progettare, attuare, verificare i possibili servizi di contrasto al disagio abitativo, a partire da quelli per il re-housing (incentivi all'alloggio, fornitura di alloggi, ecc) e includendo quelli di accompagnamento e presa in carico (sostegno psicologico, assistenziale e sanitario, ecc).

L'Agenzia sarà inoltre specifico dispositivo operativo per l'applicazione di interventi diretti nel mercato delle locazioni, sia con il reperimento di alloggi con assegnazione di fitto casa in forma di contributo, sia attraverso l'esame e l'utilizzo di altri strumenti e forme di abbattimento dei costi di locazione (affitti calmierati, canoni concordati e agevolati, patti abitativi, ecc.), sia attraverso altre forme di sostegno diretto (abbattimento tributi; fondo morosità incolpevole, fondi legge 431ecc.).

L'Agenzia dovrà operare peraltro in un sistema di progettazione concordata degli interventi, identificando negli altri soggetti pubblici (ERP, AREA, ERSU; RAS, ecc.) e con soggetti privati (Associazioni proprietari, Associazioni inquilini; Terzo Settore, ecc.), i partner per la condivisione delle conoscenze, degli strumenti operativi e delle soluzioni integrate.

8.2. CONTENUTI MINIMI PROGETTUALI. METODOLOGIA E PRODOTTI

La proposta tecnica dovrà svilupparsi secondo un approccio metodologico che si espliciti in strumenti e tecniche coerenti rispetto al contenuto delle azioni del PON Metro Asse 3 Azione 3.1.1. e al contesto urbano di riferimento.



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

La metodologia proposta dovrà consentire il coinvolgimento di tutti i gruppi target coinvolti nel Pon Metro e il raggiungimento del maggior numero possibile di residenti, stante che il numero minimo previsto è stimato in 110 (centodieci) persone, attualmente in carico al servizio sociale territoriale.

Di seguito sono descritti i servizi che dovranno essere declinati e descritti dettagliatamente nella proposta tecnica, tenendo conto di quanto meglio dettagliato nel capitolato d'oneri.

La proposta dovrà inoltre evidenziare la stretta correlazione delle attività descritte rispetto agli obiettivi ed ai risultati attesi delle azioni PON Metro.

Il gruppo di lavoro costituito dall'affidatario dovrà essere composto, in ordine a professionalità e numero di unità addette, in modo tale da assicurare l'erogazione di servizi, prestazioni e prodotti, coerentemente a quanto indicato negli obiettivi di progetto.

Il funzionamento del gruppo di lavoro sarà oggetto di valutazione come specificato nel Disciplinare di Gara.

La proposta dovrà inoltre esplicitare il sistema di governance interna del progetto.

La proposta tecnica dovrà articolare prioritariamente i seguenti segmenti di attività, i cui contenuti di dettaglio sono indicati nel Capitolato d'Oneri.

A. Analisi e studio del fenomeno del disagio abitativo nel contesto urbano e modellizzazione definitiva dell'Agenzia Casa.

A supporto del gruppo comunale di progettazione, dovranno essere impostate, condotte e concluse le seguenti indagini preliminari e contestuali all'azione pilota:

- una approfondita indagine sul disagio abitativo in città, attraverso un'analisi qualitativa del fenomeno e della sua correlazione con altre forme di disagio sociale e socio-economico;
- un esauriente esame della rete del mercato immobiliare pubblico e privato al fine di individuare punti di forza e di debolezza, opportunità e risorse per fronteggiare il disagio abitativo correlato ad altre

A.1 Progettazione esecutiva

Output della ricerca-azione e di tutti gli interventi condotti, sarà la definizione di un modello di funzionamento dell'Agenzia Casa e degli strumenti ad essa correlati, elaborato sulla base delle caratteristiche specifiche del territorio e in particolare della fascia urbana di Cagliari.

Il prodotto si intende proprietà del Committente e sarà consegnato come convenuto in sede contrattuale.

B. Governo e gestione dell'incontro quantitativo e qualitativo tra domanda e offerta di locazione e supporto tecnico-amministrativo .

Nell'ottica dell'housing first, e delle sue declinazioni di dettaglio, è richiesto che si realizzi la gestione e l'incontro, sia in termini di quantità che di qualità (individuazione della soluzione più adeguata rispetto alle esigenze specifiche del nucleo interessato) tra la domanda e l'offerta di alloggio, attraverso tutti gli strumenti necessari al fine di garantire l'accesso e la fruizione di una abitazione a favore di persone in situazione di disagio, per il tempo necessario al suo superamento. Si precisa che il target dei destinatari è composto sia da persone che già vivono in locazione e necessitano di azioni di presa in carico professionale, sia da persone che necessitano di reperire nuovi alloggi.

Si stima che le persone in condizione di ricerca di nuovo alloggio possano essere circa 50 nell'anno.

C. Presa in carico, progettazione personalizzata, accompagnamento professionale

Secondo la strategia delineata, è richiesto che siano adottati tutti gli strumenti e siano condotte tutte le azioni finalizzate a informare, orientare, accompagnare e sostenere l'utenza, secondo un approccio multidisciplinare che contemperi tutte le dimensioni del disagio sociale, nel percorso della ricerca e della collocazione in alloggio e nella permanenza in abitazioni già disponibili.

La proposta tecnica dovrà inoltre includere:

- a. un cronoprogramma riferito al periodo contrattuale pari a 12 mesi, delle attività coerente con le azioni del PON Metro;
- b. un sistema di valutazione e monitoraggio ex ante, in itinere ed ex post;
- c. le modalità di relazione con l'Amministrazione comunale.

Dal punto di vista attuativo, NON si ritiene opportuno né utile una suddivisione in lotti a motivo della attribuzione del massimo valore alla unitarietà del processo per evitare la sovrapposizione di input, processi ed azioni controproducenti all'efficacia del risultato. Si precisa che nel lotto unico sono comunque individuati gli interventi sui target specifici delle azioni a tutela della loro massima redditività e al contempo dell'omogeneità e coerenza dell'azione nel suo insieme; pertanto, l'intero complesso delle risorse sarà destinato ad un'unica procedura di evidenza pubblica, in unico lotto, per la selezione dell'operatore economico responsabile dell'attuazione, con il fine di coinvolgere tutti i gruppi target interessati nel PON Metro e di raggiungere il maggior numero possibile di

residenti nell'area di intervento, fermo restando che il numero minimo è stimato in 110 persone, in coerenza con la strategia prevista nel PON Metro e tenendo conto delle azioni programmate.

Inoltre, sarà obbligo del soggetto aggiudicatario, nel rispetto del piano di lavoro predisposto, descrivere analiticamente le modalità con cui verranno svolte le varie fasi del servizio indicate nell'offerta, con l'indicazione delle attività e degli elaborati da realizzare e dei relativi tempi di esecuzione e consegna. Sarà necessario tenere in debita considerazione la specificità della fonte di finanziamento (Fondo Sociale Europeo - FSE) e le conseguenti condizioni di ammissibilità della spesa.

Si evidenzia a tal fine che le spese sostenute dovranno essere rendicontate nel rispetto della normativa di riferimento del FSE.

9. STIMA SOMMARIA DEI TEMPI E DEI COSTI E CALCOLO BASA D'ASTA

Stima sommaria dei tempi

In considerazione della particolarità degli interventi previsti, che dovranno accompagnare l'intero programma, si prevede l'avvio delle attività per il mese di Settembre 2018, a compimento delle procedure di evidenza pubblica per la selezione dell'operatore economico responsabile dell'attuazione del progetto. Le attività avranno una durata di 12 mesi, con conclusione prevista nel mese di agosto 2019.

AZIONE	SCADENZA (ENTRO IL)	VINCOLI
Indizione gara	31 luglio 2018	
Scadenza presentazione offerte	21 agosto 2018	
Nomina commissione di gara	22 agosto 2018	verifica curriculum dei componenti
Svolgimento operazioni di gara	23 agosto 2018	prevedendo lavoro intensivo della commissione di gara
Controlli	20 settembre 2018	30 giorni
Aggiudicazione e invio informative di legge ai concorrenti	30 Settembre 2018	Esito positivo dei controlli
Stipula contratto (o affidamento nelle more)	1 Ottobre 2018	Assenza di ricorsi e/o altre interruzioni di procedimento
Avvio del servizio	1 Ottobre 2018	Assenza di ricorsi e/o altre interruzioni di procedimento
Fine del servizio	30 Settembre 2018	Assenza di impedimenti alla regolare esecuzione del contratto

AZIONE	SCADENZA (ENTRO IL)	VINCOLI
Eventuale prosecuzione (art. 4 Capitolato)	30 novembre 2019	Assenza di impedimenti alla regolare esecuzione del contratto

10. QUADRO ECONOMICO PRELIMINARE – Calcolo sommario della spesa

Il calcolo della spesa è effettuato tenuto conto che le diverse sezioni previste nel progetto afferiscono a parametri e criteri di valutazione differenti tra loro. Pertanto, si esplicitano nella tabella sottostante i riferimenti utilizzati per ciascuna delle sezioni:

SERVIZI IN APPALTO	PARAMETRI DI RIFERIMENTO	COSTO STIMATO GLOBALE
Analisi e lo studio del fenomeno del disagio abitativo nel contesto urbano e modellizzazione definitiva dell'Agenzia Casa	Il costo stimato fa riferimento ai prezzi stabiliti dal Vademecum per l'operatore FSE per progetti non formativi (2 consulenti fascia b x 50 giornate; 2 consulenti fascia c x 50 giornate cadauno; 1 consulente fascia c x 25 giornate)	€ 70.000,00
Governo e gestione dell'incontro domanda – offerta Supporto tecnico e amministrativo ai destinatari (stipula contratti, gestione caparre e dei depositi cauzionali)	Il parametro utilizzato per la stima del costo deriva dalla prassi vigente nel mercato immobiliare delle locazioni, per il quale è utilizzato quale corrispettivo per la conclusione del contratto di locazione, l'acquisizione da parte dell'intermediario di almeno un (1) canone mensile. Il calcolo è operato moltiplicando il valore di n.1 (uno) canone (calcolato sul costo medio di una locazione annuale pari a € 6.000,00 esclusi i depositi cauzionali), riferito a ciascun alloggio, per circa 50 alloggi nell'anno. Il corrispettivo include tutte le spese amministrative connesse alla stipula del contratto, ivi incluse eventuali registrazioni, stimate in € 10.000,00	€ 40.000,00 (escluso fondo depositi cauzionali/caparre e spese amministrative)
Presa in carico, progettazione personalizzata, accompagnamento professionale	La sezione comprende prevalentemente risorse umane di area sociale, pertanto il riferimento è il C.C.N.L. Cooperative Sociali del 16/12/2011 e della tabella approvata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali in data settembre 2013, attualmente ancora in vigore così come disposto dal D.M. del 02/10/2014	€ 477.454,56
Spese generali al 5% sulle spese del personale		€ 27.372,73
		€ 614.827,29

Totale in appalto IVA ESCLUSA	
IVA 22%	€ 135.262,00
Totale IVA INCLUSA	€ 750.089,29

Somme a disposizione dell'Amministrazione		€ 10.000,00
Di cui	Spese per commissioni giudicatrici	€ 4.000,00
Di cui	Spese pubblicità e ANAC	€ 6.000,00

10.1. ESPLICITAZIONE DELLA STIMA DI COSTO PER SERVIZIO

10.1.1) Analisi e studio del fenomeno del disagio abitativo nel contesto urbano

Il servizio comprende una componente scientifica, una operativa e l'impiego di risorse umane di alta e media specializzazione, pertanto il costo è valutato tenendo conto delle giornate/uomo ritenute congrue per l'ideazione, la conduzione, la conclusione e la reportistica connesse.

Il soggetto affidatario dovrà:

- impostare, condurre e concludere un'indagine sul disagio abitativo in città, attraverso un'analisi quali-quantitativa del fenomeno e della sua correlazione con altre forme di disagio;
- esaminare la rete del mercato immobiliare pubblico e privato al fine di individuare punti di forza e di debolezza, opportunità e risorse per fronteggiare il disagio abitativo prioritariamente correlato ad altre forme di disagio sociale;
- redigere il progetto esecutivo che descriva il modello di funzionamento dell'Agenzia a seguito della ricerca – azione.

Funzione	Professionalità	Giornate/uomo	Costo unitario	Costo totale
Ricerca - Analisi - Modellizzazione	Esperto in metodologia quanti-qualitativa - ESPERTO SENIOR fascia B	50	€ 400,00	€ 20.000,00
	Esperto in housing sociale -ESPERTO	50	€ 400,00	€ 20.000,00

	SENIOR fascia B			
	Ricercatore junior - 2 ESPERTO JUNIOR fascia C	50	€ 240,00	€ 24.000,00
	Ricercatore junior - 1 ESPERTO JUNIOR fascia C	25	€ 240,00	€ 6.000,00
TOTALE IVA ESCLUSA				€ 70.000,00
IVA 22%				€ 15.400,00
TOTALE IVA INCLUSA				€ 85.400,00

Il costo stimato fa riferimento ai prezzi stabiliti dal Vademecum per l'operatore FSE per progetti non formativi.

Le giornate sono computate prevedendo che la ricerca sia avviata entro i primi tre mesi di avvio del servizio e che l'aggiornamento prosegua con verifiche periodiche. Pertanto per i due esperti senior e per due esperti junior è previsto un impegno iniziale di almeno 3 giornate/uomo/settimana per 12 settimane e monitoraggi di 1 giornata/uomo ogni 2 settimane per i successivi 7 mesi, per un totale finale di 50 giornate/uomo anno. L'ultimo degli esperti junior invece sarà impegnato prevalentemente nella seconda fase delle attività previste alla sezione 5.1 (2 giornate/uomo alla settimana per i 3 mesi finali delle attività).

Le figure professionali sono individuate in un Direttore scientifico e un esperto senior in housing sociale, con profilo analogo all'Esperto Senior fascia B, e tre coadiutori con profilo analogo all'Esperto Junior fascia C.

10.1.2) governo e gestione dell'incontro domanda – offerta e supporto tecnico-amministrativo ai destinatari (stipula contratti, gestione depositi cauzionali e caparre, spese amministrative)

Il servizio comprende la disponibilità di appositi strumenti contenenti modalità e funzioni che consentano l'incontro domanda-offerta di alloggio e tali da rendere possibili tutte le azioni di matching tra i richiedenti e gli offerenti alloggio in locazione.

Inoltre il servizio include le operazioni di intermediazione per la stipula dei contratti di locazione e le connesse operazioni amministrative di stipula, riferite agli alloggi reperiti in favore dell'utenza inviata.



UNIONE EUROPEA
Fondi Strutturali e di Investimento Europei

Il target è composto da persone che già vivono in locazione e necessitano di azioni di presa in carico professionale e persone che necessitano di reperire nuovi alloggi.

Si stima che le persone in condizione di ricerca di nuovo alloggio possano essere circa 50 nell'anno.

Il parametro utilizzato per la stima del costo deriva dalla prassi vigente nel mercato immobiliare delle locazioni per il quale è stimato quale corrispettivo per la conclusione del contratto di locazione l'acquisizione di un (1) canone mensile.

Il calcolo è operato moltiplicando il valore di n.1 (uno) canone (calcolato sul costo medio di una locazione annuale pari a € 6.000,00 esclusi i depositi cauzionali), riferito a ciascun alloggio, per circa 50 alloggi nell'anno.

Il corrispettivo ovvero la provvigione connessa con la effettiva stipula del contratto è pari a un massimo di € 25.000,00. Il corrispettivo previsto è riconosciuto solo nel caso di locazioni effettivamente reperite dal lavoro dell'Agenzia Casa e non preesistenti o in regime di continuazione di contratti vigenti.

La voce "spese amministrative" è riferita ai costi amministrativi della gestione dei depositi cauzionali e delle caparre confirmatorie ed è stimata in € 300,00 a contratto. Tale corrispettivo verrà riconosciuto dietro presentazione di fattura mensile.

Inoltre, per poter garantire l'efficacia dell'incontro domanda-offerta, l'affidatario avrà a disposizione un apposito fondo comunale destinato a garantire la corresponsione di depositi cauzionali, caparre confirmatorie e costi per la stipula dei contratti di locazione (spese di registrazione, bolli, ecc).

L'ammontare di tale Fondo Depositi Cauzionali/Caparre/spese stipula, da intendersi escluso dalla base d'asta (Extra-Appalto), è stimato in € 50.000,00.

Voce di spesa	Descrizione Costo unitario	Numero stimato	Stima totale
Provvigioni su canone di locazione	€ 500 per ciascun nuovo appartamento locato per un periodo minimo di 12 mesi	50 contratti	€ 25.000,00
Gestione depositi cauzionali, caparre e spese generali amministrative	€ 300 per contratto	50 contratti	€ 15.000,00
TOTALE IVA ESCLUSA			€ 40.000,00
IVA 22%			€ 8.800,00
TOTALE IVA INCLUSA			€ 48.800,00

10.1.3) presa in carico, progettazione personalizzata, accompagnamento professionale

L'affidatario dovrà mettere a disposizione un apposito gruppo di lavoro professionale, composto come equipe multidisciplinare, che garantisca a ciascun utente: il primo contatto; la presa in carico professionale; la valutazione multi-dimensionale della condizione e del bisogno; l'individuazione e la concretizzazione della soluzione migliore per il contrasto al disagio abitativo; l'individuazione di eventuali altre soluzioni a contrasto delle altre forme di disagio, anche mediante l'accesso a servizi attivi nel territorio, comunali e non; la progettazione personalizzata di tipo educativo e di carattere globale; l'attivazione e gestione della procedura di utilizzo del contributo fitto-casa; la facilitazione e accompagnamento all'accesso in alloggio; l'informazione e la formazione sull'abitare responsabile; l'orientamento e l'accompagnamento per l'inserimento lavorativo; adeguate azioni di tutoring e coaching; il monitoraggio e la necessaria reportistica compartecipata.

Le spese relative ai costi delle risorse umane riferite alle azioni di presa in carico e attività professionale di area sociale, comprensive di tutto, sono determinate sulla base del C.C.N.L. Cooperative Sociali del 16/12/2011 e della tabella approvata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a settembre 2013, attualmente ancora in vigore così come disposto dal D.M. del 02/10/2014.

RUOLO	PROFESSIONALITA'	UNITA' minime	COSTO ORARIO	ORE SETTIMANALI	SETTIMANE	ORE/UOMO ANNUALI	Costo totale (IVA ESCLUSA)
Coordinamento dei processi di lavoro, del gruppo di lavoro, gestione e risoluzione criticità	Coordinatore F1 CCNL	1	€ 31,36	30	44	1.320	€ 41.395,20
Analisi e valutazione disagio, progettazione personalizzata	Assistente Sociale D2 Ccnl	3	€ 21,97	30	44	1.320	€ 87.001,20
Analisi, valutazione, orientamento	Psicologo D3 Ccnl	1	€ 23,48	38	44	1.672	€ 39.258,56
Progettazione educativa rivolta ai singoli e alle famiglie	Pedagogista D2 Ccnl	1	€ 21,97	38	44	1.672	€ 36.733,84
Progettazione e accompagnamento educativo	Educatore D1 Ccnl	3	€ 21,97	24	44	1.056	€ 69.600,96
Affiancamento e orientamento nella conduzione della vita quotidiana	Tutor D1 Ccnl	3	€ 20,78	24	44	1.056	€ 43.887,36
Affiancamento e orientamento finalizzato alla ricerca di lavoro	Tutor D1 Ccnl	2	€ 20,78	24	44	1.056	€ 65.831,04
Accoglienza utenza, informazioni e orientamento	Operatore di Segretariato sociale C1 Ccnl	1	€ 35,51	30	44	1.320	€ 46.873,20
Attività di supporto tecnico- amministrativo	Addetto Amministrativo C1 Ccnl	1	€ 35,51	30	44	1.320	€ 46.873,20
TOTALI		16				11.792	€ 477.454,56

10.1.3.a) A titolo esemplificativo dal punto di vista funzionale, con riferimento alla gestione del ciclo di lavoro rivolto ai destinatari finali (utenza), si prefigura un processo che prevede le seguenti macro fasi:

- accoglienza dell'utenza inviata dal servizio sociale;

- presa in carico dell'utenza da parte del personale professionale del servizio sperimentale/Agenzia, con valutazione multidimensionale e specifica analisi del problema abitativo;
- ricerca, dove necessaria, di alloggio anche attraverso il ricorso dell'intermediario;
- individuazione dell'alloggio eventualmente occorrente e il disbrigo delle pratiche amministrative conseguenti (finalizzate alla stipula di contratto di locazione)
- assunzione dell'atto di delega relativo al pagamento dei canoni di locazione
- avvio e realizzazione dei percorsi di accompagnamento a cura del personale professionale
- monitoraggio
- rendicontazione
- valutazione del progetto personalizzato ex ante, in itinere ed ex post, con il servizio sociale inviante
- applicazione degli strumenti di monitoraggio fisico ex ante, in itinere, ex post.

Cagliari, 31.07.2018

Il Dirigente

Dott.ssa Antonella Delle Donne