



## **Progetto (ai sensi art. 41 c. 12 D.Lgs. n. 36/2023) per l'affidamento dei servizi alla gestione di un Sistema pubblico di housing e cohousing temporanei in favore di persone in condizione di grave marginalità**

Il presente Progetto è articolato nelle seguenti sezioni:

1. Quadro esigenziale con riferimento al contesto e alle alternative progettuali per la realizzazione del Servizio
2. Indicazioni per la stesura dei documenti di cui al D. Lgs n. 81/2008
3. Determinazione dell'importo posto a base di gara
4. Capitolato speciale descrittivo e prestazionale
5. Quadro economico generale dell'appalto

### **1. Quadro esigenziale**

#### **Premessa, destinatari e strutture/appartamenti**

Il Comune di Firenze è titolare di due progetti PNRR afferenti alla Missione 5, Componente 2, sub-investimento 1.3.1 per la realizzazione di interventi di housing first/temporaneo con l'obiettivo di creare un sistema di accoglienza per le persone e i nuclei in condizioni di elevata marginalità sociale in favore dei quali attivare un percorso di autonomia attraverso un progetto personalizzato

I progetti si configurano come un rafforzamento del sistema integrato delle accoglienze temporanee (S.A.T.) del Comune di Firenze che è centrato su una filiera di servizi multilivello basati su un modello di intervento graduale delle azioni socioassistenziali, integrato con azioni di housing first e temporaneo e di co-housing, secondo i livelli di bisogno espressi del destinatario.

I progetti PNRR intendono consolidare e rafforzare il sistema di accoglienze basato su appartamenti volano indipendenti e varie forme di co-housing e/o condomini sociali con servizi in comune, orientato verso obiettivi di autonomia e di piena inclusione sociale per i cittadini/nuclei coinvolti. Tutti gli utenti accolti devono avere un progetto di sostegno e accompagnamento all'abitare elaborato dai Servizi Sociali.

Consolidare e rafforzare un sistema di accoglienza di tale natura consente di rispondere in modo più coerente ai bisogni emergenti dei cittadini consolidando e potenziando l'attuale sistema dei progetti integrati di accoglienza con gli altri strumenti di contrasto alla povertà abitativa (servizi per l'inclusione sociale).

I progetti PNRR in questione sono finalizzati, in via principale, sul versante degli investimenti, sulla riqualificazione di due immobili comunali da destinare a servizi di co-housing temporaneo. Nelle more del completamento dei lavori di riqualificazione, il Comune ha individuato, quali soluzione ponte per l'accoglienza dei destinatari, una struttura di co-housing di sua proprietà denominata Meoste, situata in Bagno a Ripoli, e 34 appartamenti diffusi di sua proprietà situati sul territorio cittadino e di Comuni del circondario.

Le attività affidate rientrano nell'ambito delle azioni poste in essere dal comune di Firenze volte al rafforzamento dei servizi di contrasto al disagio sociale con particolare riferimento a quello derivante dall'assenza di un alloggio adeguato, da realizzarsi sulla base dei seguenti principi:

- *“la casa prima di tutto come diritto umano di base”* ed il diritto all'alloggio, come definito dalla normativa regionale (LR 41/2005 - Art. n. 58) nell'ambito delle politiche per le persone a rischio di esclusione sociale, nei termini dei servizi di pronto intervento e di prima assistenza per far fronte alle esigenze primarie di accoglienza, cura e assistenza, in coerenza con il paradigma del **“Housing First / Housing temporaneo”**;
- *“case management”* cioè, la presa in carico della persona e l'accompagnamento ai servizi sociosanitari

attraverso un approccio d'inclusione attiva integrato, multidimensionale, multiprofessionale.  
L'attuazione dei progetti sarà organizzata nei due lotti distinti di seguito rappresentati.

**Lotto 1) – Meoste e altri appartamenti** (CUP H14H22000510006), che comprende:

- la struttura di cohousing Meoste, situata in a Bagno A Ripoli (FI), via Giusani n. 39, con una capacità complessiva e orientativa di accoglienza di 24 posti
- 2 appartamenti situati in Firenze, via Guido Monaco n.15, con una capacità di accoglienza complessiva e orientativa di circa 10 persone
- 5 appartamenti situati a Scandicci (FI), via della Pace Mondiale n. 20 e n. 42, con una capacità di accoglienza complessiva e orientativa di circa 20 persone;
- 3 appartamenti situati a Prato, via Righi n. 57/C e n. 65, , con una capacità di accoglienza complessiva e orientativa di circa 10 persone
- un appartamento situato a Sesto Fiorentino (FI), via Togliatti n. 14, , con una capacità di accoglienza complessiva e orientativa di circa 4 persone.

**Lotto 2) Toscanini e altri appartamenti** (CUP H14H22000460006), che comprende:

- 16 appartamenti situati in Firenze, via Toscanini 23, 25/a e 27, con una capacità complessiva e orientativa di accoglienza di circa 35 persone
- 4 appartamenti situati a Firenze, via Canova n. 116/28 e n. 116/29, con una capacità complessiva e orientativa di accoglienza di circa 14 persone
- 1 appartamento situato a Firenze, via Togliatti n. 10, con una capacità complessiva e orientativa di accoglienza di circa 4 persone;
- 2 appartamenti situati a Firenze, viuzzo della Case Nuove n. 8 e n. 18, con una capacità complessiva e orientativa di accoglienza di circa 9 persone.

***Prestazioni previste***

Il gestore deve realizzare percorsi integrati, multidimensionali, multiprofessionali di accompagnamento all'abitazione e all'autonomia. I percorsi devono mettere in campo diverse tipologie di intervento, modulabili e differenziati a seconda dei bisogni della persona presa in carico, integrati con i servizi gestiti dal Comune o con altre misure di carattere regionale o nazionale, dando priorità alla progettazione di percorsi di reinserimento e puntando sulle capacità di autonomia e autodeterminazione.

L'obiettivo è una progressiva ri-acquisizione o assunzione di abilità sociali e di capacità da parte dei soggetti dove al crescere dell'autonomia diminuisce l'intervento sociale in una visione impostata sul presupposto che l'adulto, anche in condizione di marginalità estrema, possa – se opportunamente sostenuto – raggiungere obiettivi di autonomia e di benessere.

Il gestore deve assicurare le necessarie professionalità, come dettagliate di seguito, formate ed abilitate che permettano un approccio multidisciplinare alle situazioni di disagio.

Il gestore, sotto il coordinamento e la direzione dei Servizi Sociali del Comune di Firenze, deve porre in essere interventi differenziati che prevedano il coinvolgimento sia di soggetti pubblici, sia del terzo settore presenti sul territorio, per garantire una presa in carico globale e superando la frammentazione delle competenze specifiche.

Il servizio si articola in molteplici prestazioni personalizzate, da erogare in collaborazione con i servizi sociali professionali volti a garantire la fuoruscita degli ospiti dal sistema di accoglienza in un'ottica d'autonomia.

Il gestore deve realizzare percorsi integrati, multidimensionali, multiprofessionali di accompagnamento all'abitazione e all'autonomia.

Il gestore deve assicurare le necessarie professionalità, come dettagliate negli articoli che seguono, formate ed abilitate che permettano un approccio multidisciplinare alle situazioni di disagio.

Il gestore, sotto il coordinamento e la direzione dei Servizi Sociali del comune di Firenze, deve porre in essere interventi differenziati che prevedano il coinvolgimento sia di soggetti pubblici, sia del terzo settore, presenti sul territorio per garantire una presa in carico globale e superando la frammentazione delle competenze specifiche.

Il gestore si impegna, sotto la direzione e il coordinamento del Comune, alla costruzione e/o al rafforzamento della rete di collaborazione con le altre amministrazioni competenti sul territorio pubblici

(centri per l'impiego, centri di tutela della salute e istruzione) e del privato sociale presenti sul territorio e attivi nell'ambito degli interventi di contrasto alla povertà, favorendo, ove necessario, la costituzione di un comitato tecnico scientifico composto dai diversi soggetti a diverso titolo competenti in materia.

Nell'ambito della gestione del servizio, il gestore aggiudicatario può attivare, previo accordo con il Comune, misure di supporto alla realizzazione dei progetti di accoglienza, finalizzate a promuovere, nell'ambito dello sviluppo del progetto personalizzato, l'autonomia abitativa e/o lavorativa degli interessati e a sostenere, con riferimento agli appartamenti diffusi, nei casi in cui si renda necessario, i costi delle utenze, degli oneri condominiali ordinari e/o di interventi di manutenzione ordinaria.

### ***Durata***

L'appalto del servizio in oggetto prevede una durata di 13 mesi, con decorrenza presunta dal 1° marzo 2025, con possibilità di proroga per un massimo di 6 mesi ai prezzi, pa e condizioni stabili nel contra o alle condizioni di mercato ove più favorevoli per la stazione appaltante

## **2. Indicazioni per la stesura dei documenti di cui al D. Lgs n°81/2008**

L'impresa aggiudicataria è tenuta ad assicurare che lo svolgimento del servizio avvenga nel rispetto delle norme vigenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro per quanto disposto anche dal "Nuovo Testo Unico sulla Sicurezza" D.Lgs 81/08 e successive modifiche.

Per la natura delle prestazioni richieste, non sono previsti rischi da interferenze e conseguenti oneri.

## **3. Determinazione dell'importo posto a base di gara**

### **3.1. Analisi dei costi stimati per la realizzazione del servizio**

I prezzi indicati sono stati ricavati in considerazione:

- delle dimensioni dei servizi;
- del costo del lavoro delle Cooperative Sociali (tipologia d'impresa di norma maggiormente operante nel settore);
- dei costi generali derivanti dall'autonomia organizzativa della cooperativa e del riferimento agli utili d'impresa.

Il prezzo posto a base d'asta è stato determinato considerando il costo del lavoro derivante dal contratto collettivo nazionale di lavoro riferito alle cooperative sociali (T151), individuato nelle tabelle di cui al decreto direttoriale del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 30/2024, al netto dell'indennità di turno. Tale costo è stato considerato con riferimento alla media ponderata dei costi indicati nelle singole tabelle riferite ai periodi di scatti contrattuali, determinata sulla base dell'incidenza delle stesse su ciascun periodo della durata iniziale dell'appalto (costo da tabella riferita al periodo decorrente da gennaio 2025: 7 mesi su 13; costo da tabella riferita al periodo decorrente da ottobre 2025: 6 mesi su 13).

Il prezzo posto a base d'asta è determinato dalle seguenti componenti:

#### **Lotto 1**

##### **A) Costi della manodopera**

<b>FIGURA PROFESSIONALE</b>	<b>Livello</b>	<b>Ore su 13 mesi</b>	<b>Costo orario</b>	<b>Costo complessivo</b>
Coordinatore	E1	850,00	24,45 €	20.782,50
Educatori	D1	4.200,00	21,67 €	91.014,00
Operatori accesso casa e lavoro	D1	500,00	21,67 €	10.835,00
Operatore servizi generali Meoste	B1	845,00	18,98 €	16.038,10
Psicologo	E2	110,00	27,42 €	3.016,20
Consulente legale	E2	110,00	27,42 €	3.016,20

per un **totale di € 144.702,00.**

**B) Stima altri costi: € 35.000,00**

**C) Costi generali e margine per utile d'impresa (10% di A+B): € 17.970,20**

**Totale prezzo posto a base d'asta: € 197.672,20** oltre IVA.

Al prezzo posto a base d'asta si aggiunge un importo stanziato per le misure personalizzate aggiuntive in favore dei beneficiari (ad esempio: misure per l'accompagnamento all'autonomia, copertura delle utenze e degli oneri condominiali presso gli appartamenti diffusi, interventi di manutenzione presso gli appartamenti diffusi), pari a **€ 55.000,00** (componente soggetta a rendicontazione a costo reale, fuori campo IVA e non soggetta a ribasso).

Gli oneri per la sicurezza sono **€ 0,00 (zero)**, in quanto per il servizio non si ravvisano rischi di interferenza.

## **Lotto 2**

### **A) Costi della manodopera**

<b>FIGURA PROFESSIONALE</b>	<b>Livello</b>	<b>Ore 13 su mesi</b>	<b>Costo orario</b>	<b>Costo complessivo</b>
Coordinatore	E1	850,00	24,45 €	20.782,50
Educatori	D1	4.200,00	21,67 €	91.014,00
Operatori accesso casa e lavoro	D1	500,00	21,67 €	10.835,00
Psicologo	E2	110,00	27,42 €	3.016,20
Consulente legale	E2	110,00	27,42 €	3.016,20

per un **totale di € 128.663,90**.

**B) Stima altri costi: € 5.000,00**

**C) Costi generali e margine per utile d'impresa (10% di A+B): € 13.366,39**

**Totale prezzo posto a base d'asta: € 147.030,29** oltre IVA.

Al prezzo posto a base d'asta si aggiunge un importo stanziato per le misure personalizzate aggiuntive in favore dei beneficiari (ad esempio: misure per l'accompagnamento all'autonomia, copertura delle utenze e degli oneri condominiali presso gli appartamenti diffusi, interventi di manutenzione presso gli appartamenti diffusi), pari a **€ 65.000,00** (componente soggetta a rendicontazione a costo reale, fuori campo IVA e non soggetta a ribasso)

Gli oneri per la sicurezza sono € 0,00 (zero), in quanto per il servizio non si ravvisano rischi di interferenza.

## **3.2. opzioni**

Si prevedono, inoltre, le seguenti opzioni:

### **Lotto 1**

- **proroga** di massimo 4 mesi: **€ 77.745,30**;
- **quinto d'obbligo**: **€ 50.534,44**;

- applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga: € 15.549,06.

#### Lotto 2

- proroga di massimo 4 mesi: € 65.240,09;
- quinto d'obbligo: € 42.406,06;
- applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga: € 13.048,02.

Il valore globale del contratto, inclusivo di tutte le opzioni di cui sopra, è pertanto stimato in complessivi € 729.225,46 oltre IVA.

#### 4. Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale

Il Capitolato speciale di gara, approvato con la stessa determinazione a contrarre, è parte integrante e sostanziale del presente progetto.

#### 5. Quadro economico generale dell'appalto

A - Importo iniziale del servizio			
A	A1	Base d'asta (oltre IVA) - Lotto 1	€ 197.672,20
	A2	Base d'asta (oltre IVA) - Lotto 2	€ 147.030,29
	A3	Rimborsi per misure (fuori campo IVA) - Lotto 1	€ 55.000,00
	A4	Rimborsi per misure (fuori campo IVA) - Lotto 2	€ 65.000,00
	A5	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (Importo del servizio) - Lotto 1	€ 0,00
	A6	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (Importo del servizio) - Lotto 2	€ 0,00
		<b>TOTALE LOTTO 1 (A1+A3+A5)</b>	<b>€ 252.672,20</b>
		<b>TOTALE LOTTO 2 (A2+A4+A6)</b>	<b>€ 212.030,29</b>
		<b>TOTALE A</b>	<b>€ 464.702,49</b>
B – Ulteriori importi afferenti al servizio/fornitura			
B	B1	Proroga 4 mesi (art. 120, c. 10 del D.Lgs 36/2023) Lotto 1 - quota assoggetta a IVA	€ 60.822,22
	B2	Proroga 4 mesi (art. 120, c. 10 del D.Lgs 36/2023) Lotto 2 - quota assoggetta a IVA	€ 45.240,09
	B3	Proroga 4 mesi (art. 120, c. 10 del D.Lgs 36/2023) Lotto 1 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 16.923,08
	B4	Proroga 4 mesi (art. 120, c. 10 del D.Lgs 36/2023) Lotto 2 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 20.000,00
	B5	Opzione del cd. Quinto d'obbligo in aumento (art. 120, c. 9 D.Lgs 36/2023) - Lotto 1 - quota assoggetta a IVA	€ 39.534,44
	B6	Opzione del cd. Quinto d'obbligo in aumento (art. 120, c. 9 D.Lgs 36/2023) - Lotto 2 - quota assoggetta a IVA	€ 29.406,06
	B7	Opzione del cd. Quinto d'obbligo in aumento (art. 120, c. 9 D.Lgs 36/2023) - Lotto 1 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 11.000,00

B8	Opzione del cd. Quinto d'obbligo in aumento (art. 120, c. 9 D.Lgs 36/2023) - Lotto 2 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 13.000,00
B9	Applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga - Lotto 1 - quota assoggetta a IVA	€ 12.164,44
B10	Applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga - Lotto 2 - quota assoggetta a IVA	€ 9.048,02
B11	Applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga - Lotto 1 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 3.384,62
B12	Applicazione del quinto d'obbligo al periodo di proroga - Lotto 2 - quota rimborsi per misure (F.C. IVA)	€ 4.000,00
B13	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (Proroga) - Lotto 1	€ 0,00
B14	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (Proroga) - Lotto 2	€ 0,00
<b>TOTALE LOTTO 1 (B1+B3+B5+B7+B9+B11+B13))</b>		<b>€ 143.828,80</b>
<b>TOTALE LOTTO 2 (B2+B4+B6+B8+B10+B12+B14)</b>		<b>€ 120.694,17</b>
<b>Totale B</b>		<b>€ 264.522,97</b>
<b>VALORE GLOBALE DELL'APPALTO (A+B)</b>		<b>€ 729.225,46</b>
<b>C - Somme a disposizione</b>		
C1	Contributo ANAC	€ 410,00
C2	Incentivi alle funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs.36/2023) per il contratto iniziale (calcolati sul totale di A - Lotto 1)	€ 5.053,44
C3	Incentivi alle funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs.36/2023) per il contratto iniziale (calcolati sul totale di A - Lotto 2)	€ 4.240,61
C4	Incentivi alle funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs.36/2023) sulle modifiche/opzioni contrattuali (calcolati sul totale di B - Lotto 1)	€ 2.876,58
C5	Incentivi alle funzioni tecniche (art. 45 D. Lgs.36/2023) sulle modifiche/opzioni contrattuali (calcolati sul totale di B - Lotto 2)	€ 2.413,88
C6	Costi commissione giudicatrice	€ 0,00
C9	Verifica di conformità	€ 0,00
C10	Servizi strumentali	€ 0,00
C11	IVA su A - Lotto 1	€ 43.487,88
C12	IVA su A - Lotto 2	€ 32.346,66
C13	IVA su B - Lotto 1	€ 24.754,64
C14	IVA su B - Lotto 2	€ 18.412,72
<b>TOTALE C</b>		<b>€ 133.996,41</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>		<b>€ 863.221,87</b>

Gli incentivi per funzioni tecniche (art. 45 del D. Lgs. 36/2023), sia per la durata iniziale del contratto che per le opzioni (punti C3 e C4 del quadro economico) sono stati quantificati in base alle disposizioni di cui all'art. 11, c.2, tab. B del Disciplinare approvato con Determinazione del Direttore Generale n. 04783/2024.

Il RUP