

**AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN SOGGETTO DEL TERZO  
SETTORE QUALE PARTNER DEL COMUNE DI CAREGGINE DISPONIBILI  
ALLA CO-PROGETTAZIONE E SUCCESSIVA ESECUZIONE  
DEL PROGETTO SPERIMENTALE DI COHOUSING CAREGGINE**

*Borgo nel Borgo: rigenerazione urbana e nuovi modelli abitativi nel centro storico di Careggine.*

La presente relazione illustra le linee guida e le caratteristiche tecnico-funzionali dell'intervento di rigenerazione urbana promosso dall'Amministrazione Comunale di Careggine, inserito nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) e finanziato tramite il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). L'iniziativa si pone l'obiettivo ambizioso di riqualificare un complesso edilizio storico, risalente all'impianto del 1893, per trasformarlo in un polo di edilizia sociale innovativa capace di coniugare il recupero del patrimonio architettonico con le moderne esigenze di coesione sociale e rifunzionalizzazione degli spazi pubblici.

L'immobile si colloca in una posizione strategica al limite meridionale del centro storico, agendo da cerniera urbana tra la strada provinciale e il nucleo antico del paese. Grazie a un sistema di collegamenti verticali che culminano in via del Torrione, il progetto garantisce una connessione fluida con piazza San Pietro e la pieve romanica, integrandosi nel tessuto esistente con la fisionomia di un vero e proprio borgo nel borgo.

Per dislocazione e consistenza volumetrica l'intervento si impone come borgo nel borgo, mantenendo, e dialogando con le caratteristiche spaziali e identitarie del luogo.

L'intervento è in una posizione di collegamento tra il dislivello della strada provinciale, che costeggia il versante sud-ovest del paese, e la parte alta del centro storico, agendo da cerniera urbana tra la strada provinciale e il nucleo antico del paese. Grazie a un sistema di collegamenti verticali che culminano in via del Torrione, il progetto garantisce una connessione fluida con piazza San Pietro e la pieve romanica, integrandosi nel tessuto esistente. Sulla strada provinciale si affacciano il deposito di attrezzature comuni e autorimesse al fine di facilitare la logistica interna.

In posizione intermedia si colloca il giardino panoramico; questo spazio aperto si configura come un belvedere naturale verso le Alpi Apuane. La scelta delle essenze vegetali per le aree verdi riflette un profondo rispetto per il contesto naturalistico, privilegiando specie endemiche di interesse comunitario che garantiscano biodiversità, cromatismi coerenti con il paesaggio e sostenibilità gestionale. In questo scenario, l'architettura si apre alla dimensione sociale attraverso una dotazione abitativa diversificata, pensata per accogliere una comunità eterogenea composta da giovani, nuclei familiari e anziani soli, promuovendo un modello di cohousing intenzionale e collaborativo.

Nella struttura sono presenti sette appartamenti di cui quattro bilocali, due monocali e un trilocale. Più nello specifico:

- unità abitativa di 35 mq;
- unità abitativa di 32 mq;
- unità abitativa di 25 mq;

- unità abitativa di 42 mq;
- unità abitativa di 58 mq;
- unità abitativa di 38 mq;
- unità abitativa di 32 mq.

Oltre alle residenze private, dotate di spazi esterni sia pubblici che esclusivi, il progetto si caratterizza per la presenza di due grandi ambienti collettivi destinati alla vita comunitaria. Il primo spazio, sviluppato su due livelli e direttamente collegato al centro storico con via del Torrione, è concepito come un ambiente polivalente per riunioni e attività associative; si configura come ingresso principale della struttura; il secondo, situato in prossimità del giardino e dell'area dedicata agli orti urbani, è pensato per la trasformazione digitale e scambi intergenerazionali, offrendo servizi di supporto quali postazioni PC, spazi per il babysitting, aule studio o coworking. A completamento della struttura ci sono la lavanderia comune, garage e officina del riuso e piccola manutenzione. Tutti gli ambienti sono arredati.

La gestione di questa innovativa forma dell'abitare sarà supportata da figure professionali dedicate alla mediazione sociale, con il compito di guidare la selezione degli inquilini, definire i regolamenti di convivenza e monitorare nel tempo la solidità della comunità. L'intervento non si è limitato al recupero edilizio, ma aspira a diventare un modello di inclusione capace di rigenerare il tessuto socio-economico locale, garantendo ai cittadini una qualità della vita superiore attraverso la condivisione di spazi, risorse e valori quotidiani.

#### Modello di gestione sociale e criteri di co-progettazione per il Cohousing di Careggine.

L'attivazione del progetto di cohousing a Careggine presuppone l'avvio di un'istruttoria pubblica volta all'individuazione di un ente del Terzo Settore partner, il quale sarà chiamato a operare in regime di co-progettazione per la definizione esecutiva e la gestione operativa dell'intervento. La sinergia tra l'Amministrazione Comunale e il soggetto affidatario riguarderà, in prima istanza, la messa a punto del modello sperimentale di abitare condiviso, seguendo le linee guida istituzionali e curando ogni aspetto relativo alla comunicazione e all'informazione strategica verso la cittadinanza.

Un pilastro fondamentale della gestione sarà rappresentato dalla stretta collaborazione con l'associazione dedicata ai progetti di vita indipendente, garantendo così percorsi di autonomia strutturati per gli inquilini. Tale approccio inclusivo richiede un processo rigoroso di creazione della comunità, che comprende la definizione dei criteri di selezione, la valutazione delle condizioni socio-economiche dei candidati e lo svolgimento di colloqui conoscitivi mirati a individuare i profili più idonei all'inserimento in un contesto di mutuo aiuto.

Sotto il profilo gestionale e organizzativo, il partner del Terzo Settore assumerà la responsabilità delle seguenti funzioni:

- Definizione dei processi di integrazione e inclusione per armonizzare le diverse aspettative dei cohouser;
- Individuazione delle figure chiave per il monitoraggio in itinere, tra cui tutor di progetto, case manager e mediatori specializzati nel supporto a bisogni specifici;

- Gestione amministrativa e tecnica del complesso, inclusa la manutenzione ordinaria, il coordinamento delle utenze, la riscossione dei canoni e la risoluzione di eventuali controversie tra gli inquilini;
- Erogazione di servizi straordinari su richiesta, quali interventi di pulizia professionale o assistenza domiciliare leggera per la popolazione anziana.

L'intero impianto gestionale mira a trasformare il sedime storico di Careggine in un ecosistema sociale autosufficiente, dove la componente architettonica e quella relazionale si fondono per garantire la sostenibilità del progetto nel lungo periodo.

### Riferimenti normativi e procedure di affidamento

L'iter amministrativo per l'attivazione del cohousing a Careggine affonda le proprie radici nel sistema integrato di interventi e servizi sociali delineato dalla Legge 8 novembre 2000 n. 328, la quale, all'Articolo 1, riconosce agli organismi non lucrativi di utilità sociale e agli enti del Terzo Settore un ruolo di soggetti attivi nella progettazione e realizzazione concertata degli interventi. Tale principio di sussidiarietà orizzontale trova ulteriore conferma nel D.P.C.M. del 30 marzo 2001, che demanda alle Regioni il compito di favorire forme di co-progettazione per l'individuazione di percorsi sperimentali atti ad affrontare specifiche problematiche sociali attraverso il coinvolgimento diretto del privato sociale.

In linea con l'evoluzione della materia, il Decreto Legislativo 117/2017 (Codice del Terzo Settore) precisa all'Articolo 55 che la co-progettazione è finalizzata alla definizione e alla realizzazione di interventi volti a soddisfare bisogni definiti, stabilendo che l'individuazione degli enti partner debba avvenire nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento. A livello territoriale, la Legge Regionale Toscana 65/2020 recepisce pienamente tale approccio, prevedendo che i soggetti pubblici attivino procedimenti di co-progettazione mediante la collaborazione con enti che apportino proprie risorse materiali, immateriali ed economiche per la riuscita di progetti innovativi.

.....

### Art. 1 – Oggetto e Finalità della Co-progettazione

La co-progettazione tra il Comune di Careggine e i soggetti del Terzo Settore si pone l'obiettivo di definire e realizzare il progetto sperimentale di cohousing denominato "Careggine – Borgo nel Borgo". L'iniziativa, finanziata nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) tramite fondi PNRR, mira a rigenerare il tessuto urbano e sociale del centro storico attraverso modelli abitativi collaborativi e sostenibili.

### Visione Strategica e Rigenerazione Urbana

L'intervento insiste su un complesso edilizio di pregio storico che funge da cerniera urbana tra la viabilità provinciale e il nucleo antico del paese. Il progetto non si limita al recupero architettonico, ma ambisce a creare un polo di edilizia sociale innovativa che rispetti l'identità

del luogo, promuovendo al contempo una connessione fluida con gli spazi pubblici e monumentali del paese.

Attraverso la rifunzionalizzazione degli spazi e l'attivazione di servizi di welfare generativo, l'Amministrazione intende perseguire le seguenti finalità:

- contrastare il declino demografico attraendo nuovi residenti, con particolare attenzione ai giovani e ai nuclei familiari;
- favorire il mantenimento dell'autonomia degli anziani e dei soggetti fragili, riducendo i rischi di isolamento sociale;
- sperimentare percorsi di "Vita Indipendente" in stretta collaborazione con le associazioni di settore;
- implementare un modello di gestione partecipata che trasformi l'edificio in un ecosistema sociale autosufficiente.

La struttura è concepita secondo i principi dell'Universal Design e dispone di sette unità abitative arredate di diverse metrature, destinate a una comunità eterogenea di cohouser. Il valore aggiunto dell'intervento risiede nell'integrazione tra la dimensione privata e quella collettiva, garantita da:

- un ambiente polivalente d'ingresso situato su via del Torrione, destinato ad attività associative e riunioni comunitarie;
- uno spazio dedicato alla trasformazione digitale e allo scambio intergenerazionale, attrezzato con postazioni PC, aree studio e servizi per il baby-sitting;
- aree di servizio condivise comprendenti lavanderia comune, autorimesse e un'officina dedicata al riuso e alla piccola manutenzione;
- ampi spazi aperti panoramici progettati per favorire la biodiversità e la socialità all'aria aperta.

#### Ambiti della Co-progettazione e Gestione Sociale

Il partner del Terzo Settore selezionato sarà chiamato a collaborare con l'Ente per la definizione esecutiva del modello gestionale, assumendo la responsabilità delle seguenti funzioni:

- elaborazione dei criteri di selezione e conduzione dei colloqui conoscitivi per l'individuazione dei profili idonei alla convivenza;
- facilitazione dei processi di integrazione tra gli inquilini e redazione dei regolamenti interni per la gestione della quotidianità;
- monitoraggio costante del progetto attraverso figure specializzate quali tutor, case manager e mediatori sociali;
- coordinamento tecnico-amministrativo del complesso, inclusa la gestione delle utenze, della manutenzione ordinaria e della riscossione dei canoni;
- attivazione di servizi accessori su richiesta, quali l'assistenza domiciliare leggera per i residenti anziani o pulizie professionali degli spazi.

## Art.2 – Utenza del co-housing

È intenzione di questa Amministrazione realizzare in via sperimentale una innovativa forma di cohousing che riunisca sotto lo stesso tetto soggetti con differenti esigenze che possano tra loro collaborare, riducendo reciprocamente i disagi e attivando forme di sussidiarietà guidate dalla figura del “tutor di progetto”. Il progetto prevedrà dunque soluzioni abitative inclusive che consentano di soddisfare le esigenze di categorie deboli consolidate (come anziani soli e disabili) e quelle di utenti giovani, famiglie numerose e che l’istituzione e la gestione della comunità di *cohouser* dovrà necessariamente prevedere la presenza di figure chiave quali il sopra cennato “tutor di progetto” e il *case manager*,

## Art.3 – Requisiti di partecipazione

Per l’ammissione alla procedura di co-progettazione, i soggetti proponenti devono dichiarare, ai sensi del D.P.R. 445/2000, il possesso dei seguenti requisiti di ordine generale e professionale:

- **Inesistenza di cause di esclusione:** assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del D.Lgs. 36/2023 (Codice dei Contratti Pubblici), applicato in via analogica alla procedura di co-progettazione in quanto compatibile con i principi di trasparenza e onorabilità richiesti per i partner della Pubblica Amministrazione;
- **Capacità tecnico-professionale ed esperienza pregressa:** aver gestito, nel triennio precedente alla pubblicazione del presente Avviso, almeno un progetto, iniziativa o servizio nell'ambito del co-housing, dell'housing sociale o del condominio solidale;
- **Natura della collaborazione pregressa:** la suddetta esperienza deve essere stata maturata in regime di convenzione, partenariato o collaborazione strutturata con soggetti pubblici o privati, comprovando la capacità dell'ente di operare in contesti di abitare condiviso;
- **Competenza nella gestione sociale:** dimostrazione di aver attuato percorsi di mediazione sociale, gestione di spazi comuni o supporto all'autonomia abitativa, coerentemente con le finalità di rigenerazione previste dal piano PINQuA-PNRR;
- **Iscrizione ai registri di legge:** regolare iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), ovvero ai registri regionali o nazionali di categoria nelle more del completamento del regime transitorio previsto dal Codice del Terzo Settore.

## Art.4 – Sopralluogo

Al fine di consentire una piena cognizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche tecnico-funzionali del complesso "Borgo nel Borgo", i soggetti interessati hanno la facoltà di visionare l'immobile destinato al cohousing.

## **Disciplina del sopralluogo assistito**

L'accesso alla struttura è consentito esclusivamente previo appuntamento e con il supporto del personale tecnico dell'Amministrazione Comunale, secondo le seguenti disposizioni:

- **Carattere dell'adempimento:** il sopralluogo è da considerarsi facoltativo e non pregiudiziale ai fini della partecipazione alla procedura di co-progettazione;
- **Modalità di richiesta:** l'istanza di sopralluogo deve essere trasmessa in forma scritta all'indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) istituzionale del Comune di Careggine;
- **Pianificazione degli accessi:** l'Ufficio Tecnico provvederà a calendarizzare le visite in base alla disponibilità del personale interno, garantendo parità di trattamento a tutti i richiedenti.

Disposizioni per le forme aggregate (Reti di ETS)

Nel caso di partecipazione in forma di raggruppamento o rete di enti, si applicano le seguenti regole di rappresentanza:

- **Rete già costituita:** il sopralluogo potrà essere effettuato dal Legale Rappresentante dell'ente capogruppo o da un suo delegato formalmente incaricato;
- **Rete costituenda:** l'accesso potrà essere eseguito da uno dei Legali Rappresentanti degli enti aderenti alla rete, previa presentazione di delega scritta sottoscritta dai rappresentanti degli altri partner costituenti;
- **Identificazione:** i soggetti delegati dovranno esibire, in sede di sopralluogo, un documento di identità in corso di validità e la documentazione attestante i poteri di rappresentanza o la delega ricevuta.

### Art.5 – Durata del progetto

La collaborazione tra l'Amministrazione Comunale di Careggine e il soggetto del Terzo Settore partner seguirà una scansione temporale definita dalla sottoscrizione degli atti convenzionali.

### Termini di vigenza

Il progetto sperimentale di cohousing avrà una durata complessiva di **3 (tre) anni**, con decorrenza stabilita a partire dalla data di sottoscrizione della convenzione disciplinante i rapporti tra le parti.

### Fasi del progetto

L'arco temporale triennale ricomprenderà le seguenti macro-fasi operative:

- la fase istruttoria di co-progettazione esecutiva per la definizione di dettaglio del modello gestionale;
- l'avvio del percorso partecipativo e la selezione dei cohouser secondo i criteri stabiliti;

- la gestione ordinaria e sociale del complesso immobiliare, inclusi il monitoraggio e la valutazione dei risultati raggiunti;
- l'eventuale rimodulazione delle attività in itinere, sulla base delle esigenze emerse durante la fase sperimentale.

#### Art.6 – Documentazione da consegnare e modalità

I soggetti interessati alla partecipazione dovranno far pervenire la propria candidatura, corredata da tutta la documentazione richiesta a pena di esclusione, entro il termine perentorio delle **ore 13:00 del giorno 29 maggio 2026**.

#### Canali di trasmissione

Il plico, debitamente sigillato, potrà essere inoltrato secondo le seguenti modalità:

- invio tramite raccomandata con avviso di ricevimento (A/R);
- spedizione mediante corriere espresso autorizzato;
- consegna a mano presso l'Ufficio Protocollo dell'Ente durante gli orari di apertura al pubblico (da lunedì a venerdì dalle ore 9 alle ore 12);
- invio tramite posta elettronica certificata (pec) all'indirizzo [comune.careggine@postacert.toscana.it](mailto:comune.careggine@postacert.toscana.it) (fanno fede data e ora di ricezione) nel caso di invio diverso rispetto al plico debitamente sigillato.

#### Indirizzo di spedizione

La documentazione dovrà essere indirizzata a:

**COMUNE DI CAREGGINE**  
**Ufficio Protocollo Via Carraia n. 12, 55030 Careggine (LU)**

#### Termini e responsabilità

Ai fini del rispetto della scadenza sopra indicata, faranno fede esclusivamente la data e l'ora di ricezione attestate dall'addetto all'Ufficio Protocollo del Comune. Il rischio di eventuali ritardi nella consegna, derivanti da disguidi postali o di trasporto, resta interamente a carico del mittente; l'Amministrazione non assumerà alcuna responsabilità per i plichi che non dovessero pervenire entro l'orario stabilito.

#### Formazione del plico

Il contenitore esterno dovrà riportare, oltre ai dati identificativi del mittente (denominazione e indirizzo PEC), la seguente dicitura:

***"Partecipazione all'Avviso Pubblico per la co-progettazione e gestione del progetto di cohousing 'Borgo nel Borgo' – PINQuA/PNRR. NON APRIRE".***

Al fine di garantire l'integrità della documentazione e la riservatezza delle proposte, i soggetti partecipanti devono attenersi rigorosamente alle seguenti prescrizioni formali, previste a pena di esclusione dalla procedura.

### Caratteristiche del Plico Esterno

Il plico principale, contenente l'intera documentazione, dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- essere accuratamente chiuso, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura dal legale rappresentante dell'ente proponente o, in caso di rete di ETS, da tutti i legali rappresentanti dei soggetti costituenti;
- riportare esternamente la dicitura: **“AVVISO PUBBLICO PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN SOGGETTO DEL TERZO SETTORE QUALE PARTNER DEL COMUNE DI CAREGGINE NELLA CO-PROGETTAZIONE E SUCCESSIVA ESECUZIONE DEL PROGETTO SPERIMENTALE DI COHOUSING 'BORGO NEL BORGO' - NON APRIRE”**;
- indicare le generalità complete del mittente, comprensive di ragione sociale, indirizzo della sede legale, codice fiscale e indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC);
- contenere al proprio interno due buste separate, distinte e sigillate, denominate "Busta A" e "Busta B".

### Busta A – Documentazione Amministrativa

La Busta A deve contenere le dichiarazioni sostitutive e i documenti atti a comprovare il possesso dei requisiti di partecipazione. In particolare:

- la busta deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura dal legale rappresentante (o dai legali rappresentanti in caso di rete);
- sul fronte esterno deve essere riportata la dicitura: **“BUSTA A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**, unitamente all'intestazione del soggetto proponente;
- per l'elenco analitico dei documenti e le relative modalità di sottoscrizione, si rimanda a quanto specificato nel proseguo del presente Avviso.

### Busta B – Proposta Tecnica

La Busta B deve contenere l'illustrazione dettagliata del progetto gestionale e sociale proposto per il cohousing di Careggine. Nello specifico:

- la busta deve essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura con le medesime modalità previste per la Busta A;
- sul fronte esterno deve essere riportata la dicitura: **“BUSTA B - PROPOSTA TECNICA”**, unitamente all'intestazione del soggetto proponente;
- la proposta dovrà declinare le metodologie di intervento, il modello di gestione sociale e le figure professionali impiegate, secondo i criteri di valutazione definiti nel Quadro Sinottico.

### Disposizioni Finali sulla Consegna

Si ribadisce che il rispetto dei termini e delle formalità di chiusura è condizione essenziale per l'ammissibilità. Si specifica inoltre quanto segue:

- eventuali integrazioni o sostituzioni di plichi già inviati dovranno pervenire con le medesime modalità e tassativamente entro il termine perentorio di scadenza, pena l'irricevibilità delle stesse;
- l'invio della documentazione avviene ad esclusivo rischio del mittente, restando l'Amministrazione esonerata da ogni responsabilità per plichi pervenuti oltre il termine, anche se spediti anticipatamente.

### Art. 7 – Cause di irricevibilità, esclusione e soccorso

Al fine di garantire la parità di trattamento e la trasparenza della procedura, l'Amministrazione Comunale applica le seguenti disposizioni in ordine alla regolarità delle proposte presentate.

#### Cause di Irricevibilità

Le proposte saranno considerate irricevibili, e pertanto non si procederà all'apertura del plico, qualora:

- siano pervenute oltre il termine perentorio indicato all'Art. 7;
- siano state trasmesse con modalità diverse da quelle tassativamente indicate (es. invio esclusivamente digitale via PEC o formati non previsti);
- il plico esterno risulti aperto, non sigillato o visibilmente manomesso al momento della ricezione, tale da non garantire la segretezza dell'offerta.

#### Cause di Esclusione

Costituiscono cause tassative di esclusione dalla procedura:

- la presentazione di offerte espresse in modo indeterminato, plurime, alternative, condizionate o contenenti riserve di qualsiasi natura;
- la mancata allegazione della copia fotostatica di un documento di identità in corso di validità dei soggetti che rilasciano dichiarazioni sostitutive;
- la presenza di buste interne (A o B) non sigillate, aperte o prive della necessaria integrità;
- la mancata presentazione o la mancata sottoscrizione dei documenti minimi richiesti per ciascuna busta;
- l'inserimento di elementi o documenti relativi alla Proposta Tecnica (Busta B) all'interno della Busta A dedicata alla Documentazione Amministrativa, in violazione del principio di separazione;
- il mancato pagamento del contributo di gara ANAC, ove previsto, entro il termine di scadenza per la presentazione delle offerte.

### Soccorso Istruttorio

In caso di mancanza, incompletezza o ogni altra irregolarità della documentazione amministrativa contenuta nella **Busta A**, l'Amministrazione attiverà il soccorso istruttorio:

- l'Amministrazione assegnerà al proponente un termine perentorio per integrare o regolarizzare le dichiarazioni mancanti;
- la mancata risposta o la risposta tardiva entro il termine assegnato comporterà l'esclusione definitiva del soggetto dalla gara;
- **Nota bene:** non è ammesso il soccorso istruttorio per sanare mancanze, omissioni o irregolarità riguardanti la **Busta B (Proposta Tecnica)**, in quanto parte integrante dell'offerta qualitativa.

### Soccorso Procedimentale

L'Amministrazione si riserva la facoltà di attivare il soccorso procedimentale in qualsiasi fase dell'istruttoria:

- tale strumento è finalizzato esclusivamente a richiedere chiarimenti o precisazioni su contenuti già presenti nella documentazione, senza che ciò possa costituire un'integrazione postuma di elementi mancanti;
- il soccorso procedimentale mira a interpretare correttamente la proposta del partner, garantendo l'acquisizione di informazioni univoche per la successiva fase di valutazione.

### Art. 8 – Criteri di valutazione delle proposte

La valutazione delle proposte pervenute sarà affidata a una Commissione Tecnica appositamente nominata, la quale opererà secondo il criterio dell'**Offerta Economicamente Più Vantaggiosa**, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo (con prevalenza della componente qualitativa).

### Ripartizione dei Punteggi

Il punteggio complessivo, pari a un massimo di **100 punti**, sarà così ripartito tra le diverse aree di valutazione:

- **Valutazione della Proposta Tecnica (Busta B): max 80 punti;**
- **Valutazione dell'Offerta Economica/Ribasso (ove previsto): max 20 punti.**

### Criteri di Valutazione Qualitativa (Proposta Tecnica)

La Commissione assegnerà i punteggi relativi alla Proposta Tecnica analizzando i seguenti macro-criteri, ossia:

- **Esperienza e Radicamento (max 20 punti):** valutazione del curriculum dell'ente, con particolare riguardo a progetti pregressi di cohousing, housing sociale o gestione di servizi alla persona nel territorio toscano;

- **Metodologia di Gestione Sociale (max 30 punti):** qualità del piano di inclusione, modalità di selezione dei cohouser, strategie di mediazione dei conflitti e prevenzione dell'isolamento sociale;
- **Innovazione e Servizi Aggiuntivi (max 20 punti):** valore delle proposte integrative quali servizi di baby-sitting, coworking, officina del riuso o assistenza domiciliare leggera per gli anziani;
- **Professionalità del Gruppo di Lavoro (max 10 punti):** adeguatezza dei profili professionali proposti (tutor, case manager, educatori) in termini di esperienza specifica e titoli di studio.

#### Modalità di Assegnazione del Punteggio

Il punteggio per ogni sotto criterio qualitativo sarà attribuito dalla Commissione attraverso l'applicazione di un coefficiente variabile da 0 a 1, moltiplicato per il punteggio massimo previsto:

- **Eccellente (1,00):** la proposta risponde pienamente ai requisiti con elementi di forte innovazione;
- **Buono (0,80):** la proposta soddisfa i requisiti in modo completo e approfondito;
- **Discreto (0,60):** la proposta risponde ai requisiti minimi in modo sufficiente;
- **Carente (0,30):** la proposta presenta lacune o descrizioni generiche;
- **Nulla (0,00):** elemento non trattato o del tutto inadeguato.

#### Soglia di Sbarramento

Per garantire un adeguato standard qualitativo dell'intervento finanziato dal PNRR, saranno ammessi alla fase successiva solo i soggetti che avranno ottenuto un punteggio tecnico minimo pari a **40/80 punti**. Il mancato raggiungimento di tale soglia comporterà l'esclusione della proposta per inadeguatezza tecnica.

#### Art.9 – Commissione giudicatrice e fasi

Decorso il termine perentorio per la presentazione delle proposte, il Responsabile del Settore competente provvederà alla nomina della Commissione Giudicatrice, composta da esperti qualificati nelle materie oggetto dell'Avviso.

#### Funzioni e Compiti della Commissione

Una volta formalmente insediata, la Commissione procederà allo svolgimento delle seguenti attività istruttorie:

- verifica dell'integrità dei plichi pervenuti e del rispetto dei termini di ricezione;
- esame della documentazione amministrativa contenuta nella Busta A e gestione di eventuali procedure di soccorso istruttorio;

- valutazione delle proposte tecniche contenute nella Busta B sulla base dei criteri definiti nel precedente art. 8;
- determinazione dei punteggi complessivi e formulazione della graduatoria finale di merito;
- adozione dei provvedimenti di ammissione o esclusione dei partecipanti;
- richiesta di chiarimenti o approfondimenti di natura tecnica, ove ritenuto necessario per la corretta comprensione dei progetti.

#### Formazione della Graduatoria e Stipula

Al termine dei lavori, le proposte saranno ordinate secondo un punteggio decrescente. La graduatoria così ottenuta manterrà la propria validità per un periodo di tre anni dalla data di approvazione ufficiale.

Le procedure per la formalizzazione del rapporto seguiranno le seguenti disposizioni:

- la sottoscrizione della convenzione e del contratto di comodato d'uso dell'immobile avverrà con il soggetto che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato;
- in caso di rinuncia o impossibilità a contrarre da parte del primo classificato, l'Amministrazione si riserva la facoltà di scorrere la graduatoria procedendo con i soggetti successivi in ordine di merito;
- l'Amministrazione si riserva il diritto di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e idonea agli obiettivi progettuali;
- l'Amministrazione dispone altresì della facoltà di non procedere ad alcuna aggiudicazione qualora nessuna delle proposte pervenute sia valutata rispondente agli standard qualitativi richiesti;
- nel caso di parità di punteggio tra due o più concorrenti, si procederà all'individuazione del partner mediante pubblico sorteggio nella medesima seduta di gara.

#### Art.10 – Procedure di selezione

L'individuazione del partner del Terzo Settore avverrà secondo una procedura trasparente articolata nelle seguenti fasi:

- **Verifica della ricezione e integrità:** il Responsabile del Procedimento, in seduta pubblica, accerterà la ricevibilità dei plichi verificandone il rispetto dei termini di consegna, l'integrità dei sigilli e la presenza delle controfirme;
- **Esame amministrativo e tecnico preliminare:** sempre in seduta pubblica, si procederà all'apertura della **Busta A** per la verifica dei requisiti. Successivamente, verrà aperta la **Busta B** al solo fine di riscontrare la presenza della documentazione

richiesta dal precedente art. 8, disponendo l'esclusione in caso di mancanze insanabili;

- **Valutazione di merito:** la Commissione Giudicatrice, in una o più sedute riservate, valuterà le proposte tecniche sulla base dei criteri di selezione;
- **Comunicazione e scelta:** gli esiti verranno trasmessi al Responsabile che, in seduta pubblica, darà lettura dei punteggi e proclamerà il partner selezionato. In caso di ex aequo, si procederà a una verifica di integrazione delle offerte o, in subordine, al sorteggio;
- **Formalizzazione:** l'individuazione diverrà efficace con l'adozione della determinazione dirigenziale di approvazione dei verbali.

Nota: In caso di necessità sanitarie o logistiche, le sedute pubbliche potranno svolgersi in modalità telematica via Zoom/Meet, con preavviso di 24 ore sul sito istituzionale.

#### Art.11 – Pubblicità e trasparenza

Tutta la documentazione relativa alla presente procedura, dalla delibera di indirizzo fino all'aggiudicazione definitiva, sarà pubblicata sul sito del **Comune di Careggine** nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi e Contratti". L'Avviso rimarrà pubblicato per 30 giorni consecutivi.

#### Art.12 – Informazioni e quesiti

Le richieste di chiarimento possono essere inviate esclusivamente via PEC all'indirizzo:  
**comune.careggine@postacert.toscana.it.**

- I quesiti dovranno pervenire entro il sesto giorno antecedente il termine di presentazione delle proposte;
- Le risposte saranno pubblicate in forma anonima in una sezione FAQ costantemente aggiornata sul sito dell'Ente;
- È responsabilità del concorrente monitorare periodicamente la pagina per prendere visione di eventuali chiarimenti tecnici.

#### Art.13 – Disciplina del rapporto: convenzione e comodato

Il rapporto tra il Comune di Careggine e il partner selezionato sarà regolato come segue:

- **Sottoscrizione della Convenzione:** atto che disciplina i diritti, gli obblighi e le modalità di attuazione del progetto di co-progettazione;
- **Contratto di Comodato:** contestualmente alla convenzione, l'immobile verrà concesso in godimento gratuito al partner per una durata di **3 anni**, rinnovabili per ulteriori 3 anni previa verifica dei risultati;

- **Oneri contrattuali:** le spese di bollo e registrazione sono a carico del Comune;
- **Risorse finanziarie:** il Comune riconoscerà un contributo una tantum, subordinato alla presentazione di regolare rendicontazione delle spese sostenute e delle relative quietanze, nel rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010).

#### Art.14 – Responsabile del procedimento RUP

Ai sensi del D.Lgs. 36/2023, il Responsabile Unico del Progetto è il **Dott. Francesco Pierotti, Responsabile del Settore Amministrativo e Servizi alla Persona** del Comune di Careggine. L'unità organizzativa responsabile è il **Servizio Cultura e Sociale**.

#### Art.15 – Trattamento dei dati personali

I dati forniti saranno trattati dal Comune di Careggine esclusivamente per le finalità legate alla presente procedura e alla gestione della successiva convenzione, in conformità al Regolamento UE 2016/679 (GDPR).

#### Art.16 – Altre informazioni e clausole di salvaguardia

Mancanza requisiti: l'accertata assenza dei requisiti generali o speciali comporta l'annullamento dell'aggiudicazione e lo scorrimento della graduatoria fino al quinto miglior offerente.

Modulistica: si raccomanda l'utilizzo dei modelli allegati, adattandoli ove necessario alle proprie specifiche condizioni.

Facoltà dell'Ente: il Comune si riserva di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea o per sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

Raggruppamenti (Reti): in caso di partner in "rete", prima della firma della convenzione dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza alla capogruppo tramite atto notarile.