

Milano, 09.05.2023

Spettabile
Comune di Cremona
Settore Politiche Sociali
Area Abitare
Piazza del Comune, 8,
26100 Cremona

Alla cortese attenzione
Dott.ssa
Eugenia Grossi
Direttore del Settore Politiche Sociali
eugenia.grossi@comune.cremona.it

Implementazione delle strategie del Piano Triennale dei servizi abitativi

Servizio di consulenza strategica e assistenza tecnica

Premesse

Il Comune di Cremona è capofila di Ambito per la programmazione delle politiche e dei Servizi Abitativi Pubblici e Sociali. In tale ruolo e con riferimento ai termini fissati da Regione Lombardia, nel corso del 2022-2023 il Comune ha affrontato la redazione del primo Piano Triennale di offerta di tali servizi (come previsto ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 8 luglio 2016 n. 16, 'Disciplina regionale dei servizi abitativi', e secondo le Linee Guida approvate dalla Giunta Regionale con la DGR n. XI/7317 del 14 novembre 2022), coinvolgendo le proprie strutture interne – che fanno capo all'Area Abitare del Settore Politiche Sociali – e in raccordo con l'Azienda Sociale Cremonese, azienda speciale consortile costituita dai 47 Comuni dell'Ambito di Cremona per sostenere la programmazione dei servizi sul territorio.

La redazione del Piano ha rappresentato una occasione importante per mettere a fuoco potenzialità e risorse del sistema cremonese, così come necessità e opportunità di adattamento e potenziamento dello stesso, per meglio intercettare i bisogni del territorio e per mettere a punto risposte più coerenti ed efficaci, capaci di generare impatti estesi e durevoli; allo stesso tempo, il Piano – orientato alla definizione di politiche dell'abitare a scala di Ambito – ha consentito di avviare alcune riflessioni sulle condizioni specifiche del contesto locale, nella generazione di domande abitative e nella articolazione di dinamiche di corresponsione tra domanda e offerta, così come – più in generale – nella costruzione di sistemi di welfare.

Il lavoro avviato fornisce uno stimolo all'approfondimento tanto dei quadri conoscitivi, solo in parte tratteggiati, che di un possibile quadro strategico, entro il quale collocare le azioni di implementazione, secondo prospettive di integrazione e definendo criteri di priorità.

A partire da queste premesse, l'Area Abitare del Settore Servizi Sociali del Comune di Cremona intende avviare una collaborazione con un soggetto che possa affiancare le strutture interne nel costruire, in coerenza con gli obiettivi individuati dal Piano e all'interno di un quadro operativo strategico, un programma di implementazione di azioni e misure volte conseguire quegli stessi obiettivi.

In particolare, si evidenziano come aree di lavoro prioritarie quelle legate a:



- Il potenziamento e la messa in valore della esperienza avviata – in via sperimentale – con il progetto dei “tutor”, consolidando **culture e competenze della gestione immobiliare sociale**;
- La definizione di strumenti atti a incrementare la capacità di intercettare patrimonio abitativo privato da mettere a sistema nella **costruzione di una filiera dell’abitare accessibile**, o di stimolarne la realizzazione;
- La messa a punto di strategie per l’avvio di ulteriori **progettualità pilota**, soprattutto facendo leva sul patrimonio immobiliare pubblico, sia abitativo che non, in prospettiva di incremento della capacità di offerta, di valorizzazione per il pieno utilizzo dello stock, di sperimentazione di nuovi modelli – anche con riferimento all’emergere di nuovi bisogni o alla necessità di fornire risposte a platee più estese di quelle a cui sono rivolti i tradizionali Servizi Abitativi Pubblici - e di costruzione di interventi incentrati sulla qualità dell’abitare come dimensione di trasformazione dei contesti e rigenerazione urbana.

Sullo sfondo, evidentemente tali piste di lavoro guadagnano alle opportunità, ma anche alle necessità di strutturazione e capacitazione di soggetti, che derivano dalla recente disciplina del Sistema regionale di accreditamento per i Servizi Abitativi (approvata il 30 dicembre 2022).

Infine, un’ultima area di lavoro riguarda la dimensione d’Ambito e il **ruolo del Comune di Cremona come ente capofila**, considerando la necessità, da un lato, di **letture più approfondite delle dinamiche dell’abitare**, nel territorio di riferimento, e dei fattori che condizionano tanto la domanda che la capacità di efficacia dei sistemi di offerta e, dall’altro lato, di riflessioni sulla **dimensione della governance**, per la definizione e attuazione di politiche intersettoriali e integrate.

A fronte di questo quadro di esigenze e in considerazione della esperienza maturata da KCity nell’assistere gli enti territoriali nella programmazione di politiche abitative e nella definizione di strategie e progetti per l’abitare, il Settore Politiche Sociali del Comune di Cremona ha domandato a KCity di formulare una proposta per i Servizi di seguito illustrati.

1. Oggetto del servizio

Il servizio offerto da KCity sarà indirizzato a formulare un **quadro strategico delle possibili azioni prioritarie di implementazione del Piano Triennale**, fornendo quindi alla Amministrazione un adeguato supporto tecnico per la **definizione delle stesse**.

Più in dettaglio, tale servizio potrà utilmente strutturarsi in tre fasi, ciascuna rispondente ad obiettivi specifici:

- **fase 1:** approfondimento sul sistema di domanda e offerta di servizi abitativi nel contesto di Cremona, finalizzato a una **integrazione del quadro conoscitivo del Piano Triennale**, alla descrizione dei punti di forza e di debolezza di ciascun segmento del sistema e modello esistente e al riconoscimento di opportunità e fattori di rischio;
- **fase 2:** indirizzi e accompagnamenti tecnici per l’attuazione di alcune azioni urgenti e prioritarie, soprattutto volte a definire un **modello di gestione per l’offerta di Servizi Abitativi Sociali**;
- **fase 3:** ampliamento del quadro strategico alla dimensione d’Ambito.

A partire dagli input che saranno forniti dalla Amministrazione, verranno sviluppate attività di *ricerca, analisi e design*, che – debitamente integrate con la conduzione di interlocuzioni preliminari con altri settori dell’Amministrazione, con portatori di interesse e con altri attori territoriali potenzialmente coinvolti o interessati – confluiranno nella definizione di **scenari e proposte**.

In particolare, KCity, sulla scorta della propria esperienza e competenza, nonché dello specifico approccio alla rigenerazione urbana che la caratterizza, mirerà allo sviluppo di una proposta connotata da:



- **studio multidimensionale del contesto** (aspetti economici, culturali, sociali, etc.) e attenzione al quadro degli attori;
- **prospettiva incrementale** (un programma di azioni realizzabile per fasi e in ragione del darsi di condizioni specifiche, ad esempio con riferimento a bandi);
- **impatto** (servizi per la comunità interpretati come driver di sviluppo).

2. Dettaglio delle attività previste e output attesi

Nel corso della **prima fase** KCity si occuperà di dare seguito agli input che verranno forniti dalla Committenza (e che sono in parte evidenziati dal documento del Piano Triennale) per elaborare un quadro conoscitivo aggiornato e ampliato. In particolare, le attività verranno svolte prestando particolare attenzione a:

- Approfondire sul piano qualitativo le dinamiche socio-economiche e di mercato in atto nel contesto territoriale e le condizioni di **rischio di esclusione abitativa** da esse generate;
- Indagare le politiche e i progetti in atto alla scala locale, nella prospettiva di capire come e su quali fronti lavorare per il loro **potenziamento**, o per la **replicazione e scalabilità** dei servizi avviati in via sperimentale;
- Avviare, in collaborazione con i settori competenti (Patrimonio) una ricognizione del patrimonio abitativo pubblico (anche per osservarne lo stato di utilizzo e di conservazione) e del restante patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, che può essere (ri)utilizzato per potenziare l'offerta di servizi abitativi, al fine di prefigurare **interventi di valorizzazione**.

Ad esito della prima fase, i risultati del lavoro svolto verranno condensati all'interno di un **documento di indirizzo strategico**, che, in particolare, indicherà l'emergere di condizioni per la definizione di **progettualità pilota** (sia con riferimento alle platee da presidiare, che con riferimento a opportunità di intervento che facciano leva sulle risorse patrimoniali).

Nel corso della **seconda fase** KCity si occuperà dell'approfondimento degli aspetti legati alla definizione dei Servizi Abitativi Sociali, sia dal punto di vista dell'inquadramento patrimoniale che della definizione del modello di gestione, con particolare riguardo a:

- Iscrizione in piattaforma e vincoli conseguenti;
- Applicazione della LR16 in materia di valorizzazione alternativa;
- Platee e relativi requisiti, procedure di pubblicazione e assegnazione, determinazione dei canoni, tipologie dei contratti di locazione;
- Servizi di **gestione immobiliare sociale** ed eventuale affidamento degli stessi a soggetti terzi, anche ricorrendo a co-progettazione, **mettendo a sistema il progetto sperimentale dei "Tutor"**;
- Accreditamento di servizi erogati da soggetti terzi, con attenzione ai possibili nessi tra dimensione patrimoniale – soprattutto guardando al tema dei convenzionamenti urbanistici per la realizzazione di alloggi da qualificare come SIEG – e dimensione di servizio, anche in chiave di presidi e accompagnamenti;
- Possibili declinazioni, in ragione della definizione di progetti rivolti a platee specifiche e verso la definizione di **modelli "ibridi"** (con indicazioni per nuove progettualità pilota);
- Possibile ruolo di una **Agenzia per l'Abitare Sociale**, quale soggetto di intermediazione e facilitazione delle dinamiche di matching tra domanda e offerta e modelli per la stessa.

Ad esito della seconda fase, i risultati del lavoro svolto verranno condensati all'interno di un **documento di indirizzo per la organizzazione e gestione dei Servizi Abitativi Sociali** che contemplerà – da un lato – aspetti di regolamentazione e organizzazione e – dall'altro lato – aspetti rivolti alla definizione di progetti (in particolare, quello eventuale per una Agenzia).



Nel corso della **terza fase** KCity si occuperà di ampliare il quadro strategico mediante una lettura del contesto allargato, con attenzione agli equilibri tra domanda e offerta generati dalla forte polarizzazione del sistema sul comune capofila; obiettivo del lavoro sarà

- Comprendere come inquadrare le politiche dell'abitare entro una **strategia di sviluppo territoriale**
- Comprendere il **ruolo di Cremona** e riconoscere i fattori che lo determinano
- Definire proposte per potenziare sia l'attrattività che la capacità di risposta al bisogno degli altri territori, in particolare considerando opzioni e scenari per
 - a) Organizzare **sub-aree** di gestione dei servizi
 - b) Estendere alla scala di ambito **strumenti e modelli** messi a punto nel comune di Cremona, con opportune ricalibrature
 - c) Strutturare **servizi gestiti a scala sovralocale**, in logica di rete territoriale.

Ad esito della terza fase, i risultati del lavoro svolto verranno condensati all'interno di un **documento di indirizzo per il potenziamento dei Servizi abitativi di Ambito**.

KCity resterà inoltre disponibile ad affiancare l'Amministrazione per ogni **ulteriore assistenza tecnica allo sviluppo delle iniziative** (sviluppo di progetti e candidature, fattibilità tecnica per la progettazione attuativa e l'implementazione di servizi, ingaggio e facilitazione dei rapporti con portatori di interesse e investitori, project management, etc.), a esito di quanto proposto e qualora si definissero occasioni specifiche.

3. Tempi stimati

Per ciascuna delle fasi proposte, si prevede lo sviluppo di attività entro un arco temporale di **12-15 settimane**. Le prime attività di confronto con gli Uffici competenti, **impostazione e definizione del piano di lavoro** potrebbero condursi a partire dal mese di **luglio 2023**.

4. Costi e modalità di fatturazione

Il costo dell'intero servizio è pari a **28.000 euro oltre IVA** articolati in

- fase 1: 10.000 euro oltre ad IVA.
- fase 2: 10.000 euro oltre ad IVA.
- fase 3: 8.000 euro oltre a IVA.

Per ciascuna fase, la fatturazione vedrà un anticipo all'atto di sottoscrizione dell'incarico, pari al 30% del valore della fase stessa, con saldo del restante 70% alla consegna del prodotto previsto per la fase in oggetto; il pagamento dovrà avvenire entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura.

Su queste basi restiamo in attesa di vostri riscontri e in ogni caso disponibili per ulteriori chiarimenti e integrazioni,

cordiali saluti

dott. Paolo Cottino
Direttore KCity