

**AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI 25 ALLOGGI DI PROPRIETÀ COMUNALE
UBICATI NEL TERRITORIO METROPOLITANO, DA ASSEGNARE IN LOCAZIONE A
CANONE CONCORDATO A LAVORATRICI E LAVORATORI, PREVIA RISTRUTTURAZIONE.
PROGETTO “UNA CASA PER IL LAVORO”**

1. Premessa

Il Comune di Bologna è proprietario di un certo numero di immobili ad uso residenziale, al momento inutilizzati per carenze manutentive, ubicati in altri Comuni della Città metropolitana; in particolare al momento sono stati individuati venticinque alloggi con tali caratteristiche, in cinque diversi Comuni metropolitani: Anzola dell'Emilia, Calderara di Reno, Castello d'Argile, Pianoro, Valsamoggia.

Tali immobili possono essere utilmente destinati a ridurre la tensione abitativa, per agevolare l'inserimento abitativo e sociale di lavoratrici e lavoratori (e rispettivi eventuali nuclei familiari), nonché per sostenere la capacità di attrazione e retention delle imprese del territorio.

Il presente intervento si colloca nel quadro della sperimentazione avviata d'intesa con le realtà aziendali aderenti al ClubPRO, iniziativa promossa in stretta sinergia con la Città metropolitana di Bologna. L'azione risponde alla finalità strategica di delineare, testare e consolidare nuovi modelli di cooperazione tra la Pubblica Amministrazione e il tessuto imprenditoriale locale, promuovendo lo sviluppo sostenibile e la competitività dell'intero territorio metropolitano.

Con Delibera di Giunta comunale P.G. 820816/2025 dell'11 novembre 2025 sono state approvate le linee d'indirizzo per l'avvio, tramite raccolta di manifestazioni di interesse, da parte di aziende o loro associazioni, di un percorso finalizzato alla concessione di 25 alloggi di proprietà comunale ubicati nel territorio metropolitano, da assegnare in locazione a canone concordato a lavoratrici e lavoratori, previa ristrutturazione.

A tale avviso, non vincolante e avente mero valore di indagine esplorativa, conclusosi (dopo un periodo di proroga) il 31.1.2026, hanno dato riscontro n. 13 aziende dell'area metropolitana di Bologna.

Con atto costitutivo e atto di dotazione del 12.02.2025, rep. n. 65368, racc. n. 33218, registrato il 13.02.2025, è stata costituita la Fondazione in partecipazione denominata Fondazione Abitare Bologna, composta dai soci fondatori: Comune di Bologna, Città Metropolitana di Bologna, ASP Città di Bologna. Da luglio 2026, sono Soci sostenitori della Fondazione Abitare Bologna anche l'Azienda USL di Bologna e l'IRCCS Azienda Ospedaliero-Universitaria di Bologna – Policlinico di Sant'Orsola.

Ai sensi dello Statuto e della Relazione di accompagnamento, gli obiettivi principali della Fondazione sono:

- promuovere interventi abitativi per garantire migliore qualità della vita, pari opportunità, non discriminazione e diritti di cittadinanza delle famiglie e dei singoli, promuovendone l'autonomia abitativa;
- promuovere e sviluppare la coabitazione solidale – cohousing – attraverso la condivisione di spazi e servizi da parte di chi vive nei medesimi complessi abitativi, favorendo una sostenibilità sociale, ambientale ed economica;
- sviluppare attività di carattere residenziale dirette a soddisfare bisogni sociali e lavorativi delle famiglie e dei cittadini e, in particolare:
 1. gestire patrimoni immobiliari propri o di proprietà di soggetti pubblici che mettano a disposizione della Fondazione alloggi da gestire secondo le finalità statutarie della stessa;
 2. incentivare e stimolare l'offerta di alloggi privati sul mercato della locazione a canone concordato;
 3. attività di scouting per ottenere dal mercato privato immobili ad uso abitativo ai sensi della vigente normativa in materia;
 4. partecipare a progetti o iniziative nel settore abitativo proposti sia da Enti Pubblici sia da soggetti privati, in quanto funzionali alla realizzazione degli scopi sociali e coerenti con i fini statutari;
 5. gestire servizi complementari alla funzione abitativa, anche in collaborazione con soggetti terzi (in termini di mediazione all'abitare, consulenze, ecc.).

Tra il Comune di Bologna e Fondazione Abitare Bologna è stata inoltre sottoscritta la convenzione rep. 10356/2025 per l'assegnazione in gestione alla Fondazione di vari compendi ed alloggi pubblici di proprietà comunale; in specifico con atto deliberativo di Giunta comunale P.G. 522865/2026 è stata approvata, ad integrazione della predetta convenzione, l'assegnazione in gestione alla Fondazione degli alloggi oggetto del presente avviso, alle stesse modalità di gestione della convenzione predetta.

2. Oggetto dell'avviso

La Fondazione Abitare Bologna, in collaborazione con il Comune di Bologna e la Città metropolitana di Bologna nell'ambito del progetto ClubPRO, in attuazione del Piano per l'Abitare (*Strategia 4 "Una nuova governance per l'edilizia sociale" e Strategia 5 "Attrazione e trattenimento di talenti nazionali e internazionali"*), in esecuzione della convenzione rep.10356/2025 e successivo atto integrativo rep. 11498 del 18.6.2026, intende individuare, tramite il presente avviso pubblico, imprese, aziende e in generale soggetti giuridici promotori, come meglio definiti al successivo articolo 3, interessati ad offrire in locazione a canone concordato ai propri lavoratori dipendenti, n. 25 alloggi di proprietà comunale situati nei territori della Città Metropolitana, da ristrutturare tramite interventi finanziati con il contributo economico delle aziende stesse. L'operazione è finalizzata a favorire, attraverso la collaborazione con le imprese, l'inserimento abitativo, per un periodo compatibile con la locazione a canone concordato (locazione transitoria fino a 18 mesi o locazione ordinaria di 3 anni + 2 anni di proroga), di lavoratori e lavoratrici dipendenti delle aziende che si candidano al presente avviso. Nell'ottica di promuovere il più possibile l'offerta di alloggi pubblici e privati da destinare alla locazione a canone concordato, in coerenza con i principi statutari della Fondazione sopra richiamati.

3. A chi è rivolto l'avviso

Possono presentare domanda di partecipazione al presente Avviso:

- ogni operatore economico (nelle forme riconosciute dal D.lgs 36/2023, per quanto applicabile), regolarmente iscritto al Registro delle Imprese, a titolo esemplificativo e non esaustivo aziende, cooperative, enti del terzo settore;
- Associazioni di categoria/rappresentanza di imprese;
- Raggruppamenti Temporanei di Impresa (RTI) o altre forme di aggregazione (tra cui p.e. raggruppamento con una SGI società di gestione immobiliare), nelle forme riconosciute dal D.lgs 36/2023, per quanto applicabile, che includano i soggetti sopra citati.

4. Requisiti dei soggetti locatari beneficiari

I lavoratori e le lavoratrici destinatari degli alloggi, come persone singole o con i propri nuclei familiari, dovranno possedere i seguenti requisiti:

a) Lavoro

Essere in possesso di un contratto di lavoro, di qualsiasi tipologia, stipulato con il soggetto di cui al precedente articolo 3 la cui candidatura venga accolta (o con la/le impresa/e coinvolte nel raggruppamento);

b) Cittadinanza

Avere cittadinanza italiana, di uno Stato appartenente all'Unione Europea o di altri Stati non appartenenti all'Unione Europea. I cittadini di Stati non appartenenti all'Unione Europea devono essere in possesso di un titolo di soggiorno valido che consenta la permanenza e lo svolgimento dell'attività lavorativa sul territorio nazionale.

c) Requisiti di reddito

Il valore dell'attestazione ISEE in corso di validità, del nucleo destinatario degli alloggi, calcolato ai sensi del DPCM 159/2013 e s.m.i., deve essere compreso tra il valore minimo di euro 9.360,00 e il valore massimo di euro 35.000,00.

L'Attestazione ISEE da prendere in considerazione è quella in corso di validità al momento della stipula del contratto di locazione, ordinaria, oppure corrente, relativa al nucleo familiare (anche unipersonale) beneficiario.

d) Limiti alla titolarità di diritti reali su beni immobili

Il nucleo beneficiario (anche unipersonale) non deve essere titolare di una quota superiore al 50% di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di un alloggio adeguato alle proprie necessità, ai sensi della normativa vigente (art. 2 del Decreto Ministeriale 5 Luglio 1975), ubicato nel territorio della Città Metropolitana di Bologna.

Le seguenti condizioni non sono causa di esclusione:

- a) la titolarità dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione, nel caso in cui l'alloggio su cui si vanta il diritto risulti inagibile da certificato rilasciato dal Comune. Il proprietario dell'alloggio dichiarato inagibile è tenuto a comunicare tempestivamente al Comune l'avvenuta rimessione in pristino del medesimo alloggio;
- b) la nuda proprietà di un alloggio, anche al 100%;
- c) il diritto di proprietà su un alloggio oggetto di procedura di pignoramento, a decorrere dalla data di notifica del provvedimento di rilascio dell'alloggio emesso dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560, comma 3, c.p.c.;
- d) il diritto di proprietà dell'alloggio assegnato al coniuge per effetto di sentenza di separazione consensuale o in base ad altro accordo ai sensi della normativa vigente in materia. In caso di cessazione della convivenza more uxorio, il diritto di proprietà su un alloggio non preclude

l'accesso al presente Avviso qualora l'alloggio di proprietà rimanga nella disponibilità dell'ex convivente e ciò risulti almeno da scrittura privata autenticata intercorsa tra le parti.

All'interno del nucleo beneficiario (anche unipersonale) non deve essere presente un componente che risulti assegnatario di alloggi sostenuti da contributo pubblico nel territorio della Città metropolitana di Bologna.

e) Continuità lavorativa tra conduttore e soggetto convenzionato.

La continuità lavorativa tra conduttore e soggetto convenzionato - salvo eccezioni disciplinate in convenzione e/o ammesse dal soggetto convenzionato - viene richiesta per l'intera durata del contratto di locazione.

f) Solvibilità

In fase di sottoscrizione del contratto d'affitto, la Fondazione Abitare Bologna in collaborazione con il soggetto convenzionato, si riserva di verificare che la situazione economica dei/delle lavoratori/lavoratrici soddisfi la condizione di solvibilità, ovvero, non saranno presi in considerazione i nuclei per i quali il canone annuo del futuro alloggio incida più del 40% sulla somma dei redditi di cui alla attestazione ISEE in corso di validità al momento della stipula del contratto di locazione.

Per le coppie intenzionate a convivere, che ancora non costituiscono nucleo familiare ai fini ISEE, la solvibilità verrà calcolata come valore medio delle somme dei redditi di ciascuna delle attestazioni ISEE in corso di validità.

L'indicazione delle lavoratrici e lavoratori beneficiari sarà a cura del soggetto convenzionato e sarà validata dalla Fondazione Abitare Bologna, in collaborazione con il Comune di Bologna, che verificherà la sussistenza dei requisiti di cui al presente articolo.

5. Inquadramento normativo, oggetto del convenzionamento con le aziende e governance

La presente procedura è indetta dalla Fondazione Abitare Bologna in collaborazione con i propri soci Fondatori nell'esercizio della propria autonomia statutaria e, ai sensi del regolamento di funzionamento della Fondazione approvato nella seduta del CdA del 12.9.2025, per il perseguimento di fini di utilità sociale e di rigenerazione del patrimonio pubblico nell'ambito del "Piano per l'Abitare" dell'Amministrazione comunale.

Il presente Avviso non rientra nelle procedure di affidamento stabilite dal D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici), in conformità a quanto disposto dall'art. 13, comma 2, del codice medesimo trattandosi di procedura finalizzata in via prevalente alla stipula di contratti

immobiliari attivi. La procedura è informata ai principi generali dell'ordinamento e, in particolare, ai principi contenuti nella Parte I del D.Lgs. 36/2023, tra cui: il Principio del Risultato (art. 1), inteso come l'effettivo recupero funzionale degli alloggi e la loro immissione nel circuito della locazione a canone concordato; il Principio della Fiducia (art. 2) nell'azione legittima e trasparente dell'Amministrazione; i principi di trasparenza, pubblicità e parità di trattamento, garantiti attraverso la pubblicazione del presente avviso e la valutazione comparativa delle proposte (art. 3).

Il rapporto negoziale che intercorrerà tra le parti, ovvero tra la Fondazione Abitare Bologna e il Soggetto individuato dal presente avviso, sarà disciplinato da una Convenzione, la quale prevederà l'obbligo di locazione degli alloggi a dipendenti dei soggetti convenzionati, nel rispetto dei parametri definiti dall'Accordo Territoriale nel territorio metropolitano di Bologna vigente, ai sensi della Legge n. 431/1998, secondo un format contrattuale ispirato anzitutto a principi di trasparenza e buona fede così come richiamati anche dall'art. 14 di tale Accordo, garantendo altresì il diritto del soggetto convenzionato al riversamento a cura della Fondazione dei canoni versati dai locatari, a titolo di parziale recupero degli investimenti sostenuti per la ristrutturazione degli immobili.

Nella convenzione saranno pertanto principalmente definiti:

- l'importo che il soggetto convenzionato verserà alla Fondazione Abitare Bologna per i costi di ristrutturazione e i costi del servizio, che per ciascun alloggio non potrà essere inferiore al valore indicato nell'allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP";
- i tempi del parziale rientro dell'investimento del soggetto convenzionato;
- le modalità di attuazione del ruolo di garante esercitato dalla Fondazione nei confronti dell'Azienda in caso di morosità del conduttore;
- le modalità di gestione della locazione, del turn over dei conduttori per risoluzione del contratto di locazione e/o del rapporto di lavoro, degli eventuali stati di morosità e delle altre cause di cessazione dei rapporti locativi;
- gli obblighi informativi e di collaborazione del Soggetto convenzionato nei confronti della Fondazione;
- le ipotesi di sospensione o cessazione del riversamento dei canoni al Soggetto convenzionato;
- le cause di grave inadempimento e le ipotesi di risoluzione della Convenzione;

- ogni altro elemento considerato necessario per la regolazione dei rapporti tra le parti.

Per il tempo della durata della Convenzione il Soggetto convenzionato è altresì socio ordinario della Fondazione Abitare Bologna, ai sensi dell'art. 11 dello Statuto vigente a seguito del versamento della quota associativa pari ad euro 1.000,00/anno e del rispetto delle indicazioni statutarie della Fondazione Abitare Bologna .

5.1. Elenco e caratteristiche degli immobili

I 25 alloggi in parola sono territorialmente distribuiti come segue: sette ad Anzola dell'Emilia, cinque a Calderara di Reno, due a Castello d'Argile, cinque a Pianoro, sei a Valsamoggia.

L'elenco degli alloggi, le schede tecniche di dettaglio della stima indicativa (minima e massima) dell'importo dei lavori previsti sulla base delle perizie tecniche effettuate, e la relativa documentazione fotografica degli immobili, sono riportati nell'Allegato 1 e nell'Allegato 2 del presente Avviso.

Le imprese possono concorrere per uno o più degli alloggi messi a disposizione con il presente avviso, con riconoscimento di specifica premialità in base al maggior numero degli alloggi oggetto della candidatura e/o qualora partecipassero con un investimento superiore a quello indicato nell'allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP", come meglio precisato al successivo articolo 6.

5.2. Sopralluoghi

Al fine di consentire una corretta valutazione dello stato di fatto e degli interventi di ripristino necessari, i soggetti interessati potranno partecipare a sopralluoghi guidati presso gli immobili esclusivamente su appuntamento. I soggetti interessati dovranno inoltrare formale richiesta all'indirizzo PEC segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it entro il termine perentorio del 20/10/2026, specificando dati anagrafici, ragione sociale, carica ricoperta e recapiti telefonici. La Fondazione comunicherà successivamente ai richiedenti il calendario, i tempi e le modalità operative per lo svolgimento del sopralluogo.

La mancata effettuazione del sopralluogo non preclude la partecipazione al presente avviso, ma la firma del verbale di sopralluogo attesta la piena conoscenza dello stato dei luoghi.

5.3. Interventi di manutenzione e oneri finanziari

Al fine di garantire l'uniformità e gli standard qualitativi definiti per i lavori edilizi sul patrimonio pubblico, la ristrutturazione degli alloggi sarà curata direttamente dalla Fondazione Abitare Bologna. La realizzazione delle opere sarà affidata dalla Fondazione Abitare Bologna a soggetti legittimati all'esecuzione delle opere.

Il Soggetto convenzionato non dovrà occuparsi direttamente della progettazione e/o della gestione del cantiere, ma ne assumerà l'onere economico nei modi previsti al successivo articolo 6. Il soggetto selezionato si impegna, infatti, a corrispondere alla Fondazione almeno le somme minime necessarie alla copertura delle spese di ristrutturazione (all...tab...colonna...), secondo le modalità e un cronoprogramma dei pagamenti indicato nel PEF e successivamente definito nella Convenzione.

Resta inteso che gli importi indicati nell'Allegato 2 costituiscono una stima indicativa non vincolante, ad eccezione del minimo indicato nella tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP", che garantisce ad ogni modo l'abitabilità dell'immobile in seguito alla ristrutturazione. La Convenzione disciplinerà l'importo definitivo posto a carico del Soggetto convenzionato e le modalità di versamento anche prevedendo. L'investimento iniziale sostenuto dal Soggetto convenzionato sarà in parte recuperato dallo stesso attraverso l'incasso dei canoni di locazione versati dalla Fondazione per la durata indicata nella convenzione e comunque fino al raggiungimento di un importo pari ai 2/3 della spesa sostenuta dal Soggetto convenzionato per l'investimento iniziale. La restante quota, pari a 1/3 dell'investimento, rimarrà definitivamente a carico della Fondazione, quale proprio contributo al perseguimento delle finalità statutarie, come disciplinato al successivo art. 5.5.

Gli alloggi verranno consegnati "chiavi in mano", completi di certificazioni e pronti per l'immediata locazione.

5.4. Durata della convenzione e sostenibilità economica

La durata della convenzione è stabilita entro il 2035, comunque da armonizzare con il piano economico finanziario presentato dall'Operatore selezionato.

Sarà valutata con punteggio premiante la proposta di riduzione della durata della convenzione (fino a un minimo di 7 anni), come meglio disciplinato all'art. 6. del presente Avviso, qualora si dimostri la sostenibilità del rientro dell'investimento per la ristrutturazione.

5.5. Gestione e disciplina dei contratti di locazione

La Fondazione Abitare Bologna assumerà il ruolo di soggetto gestore degli immobili, stipulando i singoli contratti di locazione con i lavoratori individuati, e gestendo il rapporto di locazione durante tutto il periodo della convenzione, come meglio di seguito specificato.

I contratti saranno stipulati applicando il Canone Concordato previsto dall'Accordo Territoriale vigente sopra richiamato e l'ammontare dei canoni sarà determinato utilizzando i valori della sub-fascia corrispondente alla zona del Comune in cui è ubicato l'alloggio a seguito dell'intervento di ristrutturazione.

Il gettito derivante dall'incasso dei canoni seguirà un modello di ripartizione in due fasi:

1. **Rientro parziale dell'investimento:** le somme riscosse dalla Fondazione Abitare Bologna saranno corrisposte al Soggetto convenzionato secondo le modalità e i tempi definiti nella Convenzione. Tale trasferimento avviene a titolo di parziale rimborso degli oneri finanziari sostenuti dal soggetto convenzionato per la ristrutturazione degli alloggi, come disciplinato all'Articolo 5.3.
2. **Alimentazione del Fondo di Gestione della Fondazione Abitare Bologna:** una volta completato il parziale rimborso dell'investimento iniziale, i canoni di locazione saranno introitati stabilmente dalla Fondazione Abitare Bologna. Queste risorse saranno destinate alle finalità statutarie della Fondazione Abitare Bologna.

Le funzioni del ruolo di gestore svolte dalla Fondazione Abitare Bologna comprendono:

- Supporto nella selezione delle e dei dipendenti beneficiari/e e verifica dei requisiti di cui all'art. 4 del presente Avviso, in collaborazione con il Comune di Bologna;
- Accompagnamento/assistenza ai conduttori/ici beneficiari/e, per esigenze connesse alla conduzione dell'alloggio;
- Gestione dei rapporti contrattuali, del turn over contrattuale e riscossione dei canoni nei modi indicati in convenzione;
- Gestione delle problematiche operative e gestionali, connesse alla conduzione dell'alloggio, che dovessero verificarsi durante la durata convenzionale, anche interfacciandosi con il Comune di Bologna, in quanto proprietario degli immobili;
- Attività di monitoraggio durante la durata convenzionale e a conclusione, considerata anche la natura sperimentale dell'operazione, per eventualmente replicare la stessa.

5.6. Continuità lavorativa tra conduttore e soggetto convenzionato.

La continuità lavorativa tra conduttore e soggetto convenzionato - salvo eccezioni disciplinate in convenzione e/o ammesse dal soggetto convenzionato - viene richiesta per l'intera durata del contratto di locazione.

In tal senso, nella Convenzione verranno espressamente indicati i contenuti minimi del contratto di locazione in merito a:

- a) il termine entro il quale il soggetto convenzionato è tenuto a comunicare per iscritto alla Fondazione Abitare Bologna ogni evento di cessazione, sospensione o modifica rilevante del rapporto di lavoro;
- b) gli effetti risolutivi sul contratto di locazione causati dalla cessazione del rapporto di lavoro con il Soggetto convenzionato;
- c) le condizioni e i termini per il rilascio dell'alloggio da parte del conduttore in caso di cessazione/risoluzione del contratto di locazione;
- d) le conseguenze in difetto di rilascio.

5.7. Sostituzione del lavoratore e riallocazione dell'alloggio

In caso di cessazione del rapporto di locazione per qualsiasi causa, il Soggetto convenzionato ha facoltà di indicare un nuovo lavoratore o una nuova lavoratrice in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del presente Avviso entro il termine indicato dalla Fondazione al conduttore uscente per la liberazione dell'alloggio così, come verrà indicato nella Convenzione.

Decorso inutilmente il predetto termine, il riversamento dei canoni al Soggetto convenzionato rimane sospeso per tutta la durata della vacanza e per il periodo di eventuale nuova locazione non riconducibile all'indicazione del medesimo Soggetto convenzionato, salva diversa determinazione espressa della Fondazione.

5.8. Morosità del conduttore

La Convenzione prevede che la Fondazione metta a disposizione il proprio Fondo di Garanzia per eventuali morosità del conduttore fino al limite di 12 mensilità, subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni:

- a) effettivo e documentato mancato pagamento del canone da parte del conduttore;
- b) avvenuta formale costituzione in mora del conduttore da parte della Fondazione;
- c) rispetto, da parte del Soggetto convenzionato, di tutti gli obblighi di collaborazione previsti dalla Convenzione.

La copertura eventualmente riconosciuta dal Fondo di Garanzia non potrà in ogni caso eccedere il limite massimo di importo e la durata massima stabiliti nella Convenzione.

5.9. Inadempimento del Soggetto convenzionato e risoluzione della Convenzione

La Convenzione disciplinerà le ipotesi di inadempimento del Soggetto convenzionato, prevedendo come cause di grave inadempimento, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) il mancato o ritardato versamento delle somme dovute per la ristrutturazione degli alloggi;
- b) il mancato rispetto degli obblighi di collaborazione nella selezione o sostituzione dei beneficiari;
- c) l'indicazione di soggetti privi dei requisiti di cui all'art. 4 del presente Avviso;
- d) l'inosservanza degli obblighi informativi nei confronti della Fondazione, con particolare riferimento agli eventi di cessazione del rapporto di lavoro;
- e) ogni condotta idonea a compromettere le finalità sociali dell'iniziativa, la corretta gestione degli immobili o la regolare esecuzione della Convenzione.

5.10 Locazione a favore di società di gestione immobiliare

Nel caso in cui l'azienda convenzionata abbia partecipato in raggruppamento con una SGI (società di gestione immobiliare), quest'ultima stipulerà con la Fondazione i contratti di locazione degli alloggi in oggetto e sublocherà a sua volta gli alloggi ai soggetti aventi i requisiti di cui al precedente articolo 4, designati dalla SGI medesima o dalle aziende del raggruppamento. Si applicano alla SGI le disposizioni dei precedenti punti 5.6, 5.7, 5.8, 5.9.

6. Sostenibilità economico-sociale della proposta: PEF e relazione illustrativa

Al fine di garantire l'equilibrio dell'operazione e il rispetto delle finalità sociali dell'intervento, i soggetti partecipanti dovranno presentare, congiuntamente alla Domanda di partecipazione, un Piano Economico Finanziario (PEF) semplificato e una relazione illustrativa.

Il PEF dovrà dimostrare la capacità dell'impresa, o del Raggruppamento, di sostenere l'investimento iniziale relativo ai lavori di ristrutturazione degli alloggi, per un importo almeno pari a quello indicato per ciascun appartamento nell'Allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP", nonché di definire i tempi necessari al recupero, attraverso i canoni di locazione, di una quota dell'investimento fino a un massimo di 2/3 dello stesso.

Il PEF dovrà pertanto illustrare almeno i seguenti punti:

1. **Quadro degli investimenti.** L'ammontare dell'investimento previsto per ciascun appartamento e complessivamente per gli immobili oggetto della candidatura, sulla base dei computi metrici e delle stime indicative fornite. L'importo indicato per ciascun appartamento non potrà essere inferiore al valore minimo riportato nell'Allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP". Non saranno valutate le proposte recanti un importo inferiore a quanto indicato nell'allegato predetto.
2. **Migliorie nelle ristrutturazioni.** L'indicazione, per ciascun appartamento, degli eventuali interventi di ristrutturazione migliorativi rispetto alla base degli importi di spesa previsti dalle stime economiche di cui Allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP", con evidenza del relativo maggior investimento.
3. **Analisi dei flussi di locazione.** La stima del calcolo dei canoni annui applicabili, sulla base delle tabelle dell'accordo territoriale per il canone concordato nell'area metropolitana di Bologna in vigore dal 1° aprile 2024 applicabili agli alloggi a seguito degli interventi di ristrutturazione.
4. **Piano di rientro.** L'indicazione del periodo necessario affinché il soggetto convenzionato recuperi, attraverso i canoni di locazione, la quota dell'investimento pari a 2/3 della spesa sostenuta.

6.1. Il PEF dovrà essere accompagnato da una sintetica relazione illustrativa che descriva la proposta complessiva di intervento, tenendo conto di tutti gli elementi richiesti dal bando ai fini della partecipazione, ed in particolare di quanto previsto agli artt. 4 e 5, e che consenta di individuare tutti gli eventuali elementi di premialità indicati al successivo art. 7, punto 2.

Gli elaborati saranno da presentare digitalmente, in formato pdf e in formato modificabile [file excel o altro formato open], con formule di calcolo accessibili. In caso di discordanza tra il documento in formato pdf e quello informatico si terrà conto esclusivamente di quanto contenuto nel documento in formato pdf.

7. Valutazione delle proposte e criteri di attribuzione dei punteggi

La valutazione delle proposte sarà effettuata da una Commissione individuata dalla Fondazione Abitare Bologna, in collaborazione con il Comune di Bologna, con proprio atto.

La valutazione avverrà sulla base dei seguenti macro-criteri, per un punteggio complessivo massimo di 100 punti così suddivisi:

1. Piano Economico Finanziario – max 40 punti (a+b)

a) Adeguatezza e completezza del PEF – max 15 punti

Saranno valutate la completezza e l'adeguatezza del PEF, con particolare riferimento a quanto indicato nel precedente art. 6. punti 1, 3 e 4 ed eventualmente a quanto altro riportato dal PEF.

Non saranno valutate le proposte recanti un importo inferiore a quanto indicato nell'allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP".

b) Migliorie nelle ristrutturazioni (art. 6 punto 2) – max 25 punti

Saranno valutate le proposte di interventi di ristrutturazione migliorativi rispetto agli importi base delle stime economiche di cui all'allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP" come indicato dal precedente art. 6 punto 2.

Il punteggio sarà attribuito per ciascun alloggio sulla base dell'incremento dell'investimento proposto rispetto alla relativa stima economica di cui all'allegato 2 tabella "Elenco dei 25 alloggi" colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP", secondo la seguente modalità:

- **0,25 punti** per ciascun alloggio per il quale l'importo degli interventi di ristrutturazione risulti superiore, fino al 25%, rispetto alla stima economica indicata nell'Allegato 2, tabella "Elenco dei 25 alloggi", colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP".
- **0,50 punti** per ciascun alloggio per il quale l'importo degli interventi di ristrutturazione risulti superiore al 25% e fino al 50% rispetto alla stima economica indicata nell'Allegato 2, tabella "Elenco dei 25 alloggi", colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP".
- **1 punto** per ciascun alloggio per il quale l'importo degli interventi di ristrutturazione risulti superiore al 50% rispetto alla stima economica indicata nell'Allegato 2, tabella "Elenco dei 25 alloggi", colonna "Standard alloggi equiparabili ad edilizia ERP".

2. Elementi di premialità – max 60 punti

Saranno attribuiti i seguenti punteggi:

- proposta di candidatura per il maggior numero di alloggi: **max 15 punti**;

- partecipazione in forma di raggruppamento di imprese, associazioni d'impresa ed enti, nell'ottica di una collaborazione territoriale: **max 10 punti**;
- partecipazione in forma di raggruppamento di imprese comprendente soggetti aventi i requisiti di Società di Gestione Immobiliare (SGI), che assumano il ruolo di conduttore degli alloggi: **max 5 punti**;
- partecipazione al raggruppamento di un ETS o Ente non profit che attesti, in sede di domanda di partecipazione, l'impegno a svolgere il ruolo di gestore sociale nei confronti degli inquilini degli alloggi: **max 5 punti**;
- disponibilità a farsi carico, in tutto o in parte, di servizi integrativi capaci di ridurre il costo dell'abitare, quali, a titolo esemplificativo, allestimento di arredi essenziali, utenze incluse, mobilità sostenibile, ecc.: **max 5 punti**;
- impegno a selezionare, anche in una determinata percentuale, destinatari degli alloggi appartenenti alle seguenti categorie: **max 10 punti**:
 - giovani lavoratrici e lavoratori di età inferiore a 35 anni;
 - nuclei con minori a carico e/o con disabilità certificata di un componente del nucleo familiare;
 - nuclei monogenitoriali con minori a carico;
 - soggetti vulnerabili e/o in carico ai servizi sociali o socio-sanitari;
- proposta di una durata della convenzione ridotta, fino a un massimo di 7 anni: **max 5 punti**;
- proposta di canoni di locazione inferiori rispetto ai valori massimi previsti dall'Accordo Territoriale per il canone concordato, con riferimento almeno al valore medio: **max 5 punti**.

8. Modalità e tempi di presentazione della proposta

Le domande dovranno pervenire entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 30/10/2026, esclusivamente tramite l'indirizzo PEC segreteria@pec.fondazioneabitarebologna.it, salvo eventuali motivate proroghe. Non saranno ammesse domande pervenute con modalità differenti.

In caso di presentazione dell'istanza come Raggruppamento Temporaneo, al momento della presentazione della domanda il capofila presenta le dichiarazioni di adesione al partenariato dei soggetti coinvolti, con l'impegno a formalizzare il partenariato in caso di ammissione al convenzionamento, compilando, oltre all'Allegato "Domanda di partecipazione" al presente Avviso, anche l'allegato "Dichiarazione di impegno a costituire il raggruppamento".

9. Trattamento dati personali

Ai sensi del Regolamento UE GDPR 2016/679, i dati forniti verranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini del presente procedimento.

Fondazione Abitare Bologna gestisce i dati personali forniti e liberamente comunicati sulla base dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679, General data protection regulation (GDPR) e degli articoli 13 e successive modifiche e integrazioni del d.lgs 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali). Per il dettaglio sul trattamento dei dati personali consulta [l'informativa sulla privacy](#).

10. Disposizioni finali e scadenza.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore di Fondazione Abitare Bologna, arch. Marco Colonnelli. La scadenza del termine per la presentazione delle istanze di convenzione è fissata per il giorno **30/10/2026 alle ore 12.00**.

Il procedimento si chiude con provvedimento espresso della Fondazione entro 90 giorni dalla scadenza del termine di cui sopra, nel quale si darà atto, in modo sintetico, delle istanze eventualmente ricevute, nonché dei loro contenuti essenziali.

Fondazione Abitare Bologna si riserva la facoltà di non procedere all'assegnazione qualora nessuna proposta risulti congrua.

Per quanto non espressamente previsto, si rimanda ai regolamenti della Fondazione e, in subordine, alla normativa vigente in materia di gestione di beni pubblici e locazioni.

Il presente avviso viene pubblicato sul sito della Fondazione Abitare Bologna, nella sezione di Amministrazione Trasparente Bandi di gara e contratti, nonché sul sito internet del Comune di Bologna all'indirizzo: <https://www.pianoabitarebologna.it/>

Il Direttore di Fondazione

(*) Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Allegati:

Allegato 1 - Documentazione fotografica degli alloggi.

Allegato 2 - Elenco unità immobiliari, con planimetrie, visure e stima indicativa dei lavori di ristrutturazione

Allegato 3 - Dichiarazione di impegno a costituire il raggruppamento

Allegato 4 - Schema domanda di partecipazione

Allegato 5 - Schema di convenzione