



COMUNE DI MUSCOLINE
Provincia di Brescia

Protocollo assegnato
Automaticamente dal
Sistema

Muscoline, 29 luglio 2026

Indagine preliminare di mercato

- Articolo 77 del d.lgs. 36/2023 -

propedeutica all'avvio della procedura per l'affidamento
della realizzazione di un intervento di *housing sociale (senior housing)*

Scadenza 31 ottobre 2026

Premesso che:

il Comune di Muscoline è proprietario dell'immobile ubicato in Via Cabianco, n. 37 e catastalmente censito nel NCT dell'ente, sez. MUS, fg. 6, mapp. 502, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, rendita euro 309,87;

l'immobile è stato oggetto di un legato disposto a favore del comune, affinché quest'ultimo lo utilizzi per scopi pubblici, in particolare, come casa di riposo;

superficie e struttura dell'immobile, sino ad ora destinato a casa di abitazione, non consentono la realizzazione di una casa di riposo;

l'amministrazione, nell'intento di dar corso alla volontà del donatore e considerata la propria funzione istituzionale nell'ambito dei servizi alla persona, ha valutato l'opportunità di utilizzare l'immobile per fornire un servizio sociale di tipo residenziale a favore di persone anziane;

in tal senso ha considerato la possibilità di realizzare un intervento di *social housing*;

con la riforma del terzo settore (Decreto legislativo 3 luglio 2017 n.117) il *social housing* estende il concetto di alloggio sociale destinato a categorie sociali svantaggiate grazie ad una nuova impostazione che ammette l'utilizzo degli immobili per destinazioni sociali ulteriori rispetto alla mera finalità abitativa;

con la definizione introdotta all'articolo 5 del citato Codice del Terzo settore il *social housing* esce dal paradigma dell'edilizia residenziale pubblica per promuovere azioni "integrate" con un forte impatto sulla comunità e sul territorio;

la norma, infatti, oltre alle finalità "classiche" previste dal decreto, ammette anche la possibilità per gli enti del Terzo settore di porre in essere ogni altra attività di carattere residenziale temporaneo diretta a soddisfare bisogni sociali, sanitari, culturali, formativi o lavorativi;

il *social housing*, inoltre, rappresenta un'ottima opportunità per il settore immobiliare e per l'economia a livello generale;

lo stesso, in generale:

1. richiama le finalità dell'edilizia sociale tese ad ampliare, qualificandola, l'offerta di alloggi in favore di quelle persone che, escluse per ragioni di reddito dall'accesso all'edilizia residenziale pubblica, non sono tuttavia in grado di sostenere i costi del libero mercato;
2. con la gestione immobiliare per finalità sociale da parte degli enti del Terzo settore mira a fornire un piano di servizi integrati tesi a ridurre le disparità sociali nonché a rispondere alle esigenze dei singoli cittadini;

3. vuole creare le condizioni perché possa esserci un'integrazione fruttuosa dei cittadini;
4. in particolare, per le persone anziane che si trovano ad affrontare forme di fragilità connesse all'invecchiamento, l'accesso ad alloggi per l'autonomia "residua", può fornire risposte a prevalente contenuto abitativo che si pongano a un livello di protezione intermedio tra il sostegno al domicilio e l'inserimento in RSA;

tali finalità implicano l'individuazione di soluzioni abitative a misura di anziano che ne prevenzano l'isolamento promuovendone autonomia e qualità della vita, superando i modelli tradizionali della domiciliarità e della residenzialità che non rispondono più, da soli, ai bisogni crescenti e differenziati e alle sfide poste;

in questo senso, diventa centrale sperimentare modelli di *senior housing* basati su soluzioni abitative accompagnate da servizi di supporto differenziati a seconda dei bisogni, non solo sanitari, entro contesti che favoriscano l'interazione quotidiana e l'invecchiamento attivo;

per farlo, è necessario agire in modo sinergico e fortemente integrato su diversi fattori: l'offerta abitativa, la filiera dei servizi e gli attori che mettono in campo l'una e gli altri, con risorse pubbliche, private e del privato sociale;

il progetto, in un orizzonte temporale più ampio, potrebbe mirare alla creazione (*ex novo* ma soprattutto a partire dalle risorse territoriali già esistenti) di *hub* locali che funzionino sia come centri servizi per i nuclei abitativi di riferimento (facendo anche da connettori con servizi specialistici non necessariamente di prossimità), che come luoghi di aggregazione, socializzazione, condivisione, specificamente rivolti al sostegno degli abitanti anziani, ma che potrebbero funzionare anche grazie al coinvolgimento di generazioni diverse;

il Comune di Muscoline:

- pur disponendo dell'immobile sopra descritto, non può contare su risorse finanziarie proprie per la realizzazione diretta del progetto, neppure per la parte relativa all'intervento di ristrutturazione;
- ritiene che il ricorso all'*housing sociale* consenta di conseguire al meglio le finalità e gli obiettivi sopra esposti, grazie all'utilizzo del partenariato con soggetti del settore privato sociale, per attivare iniziative socialmente rilevanti, attraverso il sostegno della finanza etica e dell'attività congiunta e integrata tra le competenze amministrative, urbanistiche e sociali

del comune e lo sforzo progettuale sociale e le capacità di montaggio finanziario del terzo settore;

è, quindi, opportuno verificare attraverso una consultazione preliminare la disponibilità e l'interesse degli operatori del settore pubblico e privato ed avviare un confronto sulla realizzazione di un'ipotesi di intervento di edilizia sociale;

Il programma abitativo proposto prevede:

- nuovi alloggi per la locazione a canone calmierato grazie alla ristrutturazione dell'immobile;
- nuovi servizi collaborativi destinati agli inquilini, progettati sul modello del co-housing;

tutto ciò premesso,

1. Oggetto

Il Comune di Muscoline avvia con il presente avviso un'indagine preliminare di mercato per la ricerca di operatori interessati a formulare proposte per la definizione del Progetto di *housing sociale*, per la realizzazione e gestione di una struttura di servizi di tipo residenziale non sanitario per la terza età (c.d. *senior housing*).

Il Comune di Muscoline metterà a disposizione l'immobile di proprietà comunale ubicato in Via Cabianco, n. 24 per la realizzazione della struttura.

2. Finalità

Il presente avviso è da intendersi quale mero procedimento finalizzato esclusivamente alla ricezione di manifestazioni di interesse, nella prospettiva di favorire la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, in possesso di adeguati requisiti economico finanziario e tecnico organizzativi.

Tale fase consente al comune di delineare un quadro chiaro e completo del mercato di riferimento, di acquisire dal confronto elementi utili alla predisposizione della gara, senza che ciò possa ingenerare negli operatori alcun diritto sul successivo invito alla procedura.

La presente consultazione preliminare va, quindi, intesa come una semplice pre-fase di gara, non finalizzata all'aggiudicazione di un contratto, ma a:

- informare gli operatori economici dell'intenzione dell'ente di procedere all'affidamento del progetto di *housing sociale*;
- agevolare la definizione del progetto e della procedura di affidamento;

- verificare l'esistenza di operatori economici in grado di svolgere le attività richieste in quanto in possesso dei requisiti tecnico professionali necessari;
- avviare un dialogo informale con gli operatori economici, per ricevere dai medesimi osservazioni, suggerimenti e informazioni sul progetto e sulla procedura, anche al fine di acquisire e verificare l'eventuale esistenza di soluzioni tecniche alternative per l'espletamento dei servizi.

Il presente avviso non costituisce fase di preselezione per un possibile elenco di contraenti o invito ad offrire né un'offerta al pubblico (art. 1336 del C.C.) o promessa al pubblico (art. 1989 del C.C.). A tal proposito il Comune di Muscoline si riserva di non indire una successiva fase competitiva e ciò senza che i soggetti che abbiano manifestato interesse al presente avviso possano nulla pretendere a qualsiasi titolo nei confronti dell'ente.

3. Immobile interessato e obiettivi dell'intervento di *Social Housing*

L'immobile messo a disposizione dal comune per la realizzazione della struttura è ubicato in Via Cabianco, n. 24 e catastalmente censito nel Catasto Fabbricati dell'ente, sez. MUS, fg. 7, mapp. 502, cat. A/2, cl. 1, vani 7,5, rendita euro 309,87.

Il Comune di Muscoline:

- concederà l'immobile di proprietà comunale in comodato per la durata che l'operatore vorrà proporre sulla base del proprio piano economico – finanziario;
- mette a disposizione lo studio di fattibilità tecnico-economica che si allega e che, senza che ciò rappresenti un obbligo, gli operatori economici potranno decidere di porre a base della propria manifestazione d'interesse.

La realizzazione del progetto *Social Housing* mira alla realizzazione di una struttura destinata a servizi di tipo residenziale non sanitario per la terza età (c.d. *senior housing*) in grado di ospitare soggetti autosufficienti di età superiore ai 65 anni. Nel dettaglio il progetto è volto al raggiungimento dei seguenti obiettivi di massima:

- realizzazione di nuovi alloggi per la locazione a canone calmierato grazie alla ristrutturazione dell'immobile, meglio identificato in premessa;
- implementazione di nuovi servizi collaborativi destinati agli inquilini, progettati sul modello dell'*housing sociale*, in particolare, *senior housing*;
- avvio, eventuale ed in prospettiva, di nuovi servizi alla località che prevedano l'ampliamento dell'offerta locale con la realizzazione di nuovi poli di aggregazione, animazione e opportunità economiche, anche attraverso l'implementazione di attività di co-progettazione.

4. Contenuti minimi della proposta

I soggetti interessati dovranno formulare un'ipotesi sintetica di progetto su come intendano attuare l'intervento di *social housing*, delineandone le linee operative con riferimento a quanto di seguito esplicitato.

La proposta dovrà contenere una relazione tecnico-illustrativa composta da massimo numero 4 facciate in formato A4 comprendente:

- ipotesi di ristrutturazione dell'immobile, anche sviluppando lo studio di fattibilità tecnico-economica allegato;
- tipologia e modalità di conduzione della struttura;
- descrizione dei servizi da erogare;
- quadro economico finanziario di sostenibilità dell'operazione, di massima.

5. Requisiti e soggetti ammessi

Sono ammessi a partecipare soggetti privati, enti pubblici, fondazioni, soggetti appartenenti al terzo settore o all'imprenditoria etica e sociale, che dimostrino capacità operativa adeguata alle attività da realizzare.

Possono presentare proposte al presente avviso i seguenti soggetti:

- Cooperative di Abitazione e loro consorzi;
- Imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro;
- Associazioni temporanee di imprese (ATI);
- Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni;
- Società di gestione del Risparmio (SGR) di cui al D. Lgs 24 febbraio 1998, nr. 58 che svolgono in via esclusiva l'attività di promozione e di gestione di fondi comuni di investimento, specializzate in progetti di *social housing*;
- Fondi immobiliari etici per il *social housing*.

6. Documentazione

La manifestazione d'interesse dovrà essere formalizzata attraverso la presentazione di:

- a) istanza di partecipazione in carta libera indirizzata al Comune di Muscoline, anche utilizzando il fac simile allegato;
- b) breve relazione tecnico-illustrativa contenente la descrizione dell'intervento che si vuole realizzare nei suoi aspetti funzionali, organizzativi ed economici di massima,
- c) Statuto della Società, Ente, Consorzio, Fondazione o Associazione,
- d) bilanci o estratti di bilanci degli ultimi 3 esercizi;
- e) breve descrizione di eventuali esperienze in materia di housing sociale.

7. Modalità e Termini di Presentazione

L'istanza completa della documentazione indicata nel precedente articolo 6., dovrà essere consegnata in plico chiuso con lembi controfirmati all'Ufficio Protocollo del Comune di Muscoline, ovvero inviata per posta elettronica certificata all'indirizzo protocollocomunedimuscoline@legal.intred.it, entro e non oltre le ore 12 del **31 ottobre 2026**.

8. Condizioni di salvaguardia

Il presente avviso, avendo un mero scopo esplorativo, non ha natura di procedura di gara, di affidamento concorsuale o para-concorsuale e pertanto non prevede la formazione di graduatorie di merito o attribuzioni di punteggio: si tratta esclusivamente di indagine conoscitiva finalizzata alla raccolta di manifestazioni di interesse e alla individuazione di possibili modalità di intervento sotto il profilo urbanistico-architettonico, sociale, giuridico ed economico.

Il Comune di Muscoline, si riserva la possibilità di sospendere, modificare o annullare, in tutto o in parte, il procedimento avviato, e di non dar seguito all'indizione della successiva procedura per l'assegnazione delle aree di cui trattasi, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa.

Su tutto il procedimento di formazione, approvazione ed attuazione dell'iniziativa, sono fatte salve e impregiudicate le competenze e l'autonomia del comune.

9. Tutela della privacy

Le informazioni ed i dati forniti in sede di partecipazione alla presente procedura pubblica saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei fini istituzionali dell'Amministrazione comunale e saranno trattate nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali.

Per informazioni:

Ufficio del segretario comunale, Annalisa Lo Parco, tel. 0365 37 14 40 (martedì e giovedì 9:00 – 14:00); email: segretario.c@comune.muscoline.bs.it.

Il segretario comunale
Annalisa d.ssa Lo Parco –
con firma digitale

Allegati:

- *Progetto di fattibilità tecnico economica – opere di ristrutturazione immobile di proprietà comunale in località Cабianco al fine di realizzare mini alloggi per anziani autosufficienti (Relazione tecnica e QE, Relazione cartografica, progetto, rilievo, estratta NTA),*
- *Modello di istanza.*