



Deliberazione della Giunta Comunale

n. 738 del 18/09/2026

Oggetto: REGOLE GESTIONALI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE. INDIRIZZI PER L'AVVIO DI UN PERCORSO DI CO-PROGRAMMAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 55 DEL D.LGS. 117/2017 (CODICE DEL TERZO SETTORE)..

L'anno duemilaventisei, addì diciotto del mese di Settembre, alle ore 10:10 e segg. nella Residenza Comunale di Livorno, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

1	SALVETTI LUCA	Sindaco	Presente
2	CAMICI LIBERA	Vice Sindaco	Presente
3	RASPANTI ANDREA	Assessore	Assente
4	FERRONI VIOLA	Assessore	Presente
5	CEPPARELLO GIOVANNA	Assessore	Assente
6	MIRABELLI FEDERICO	Assessore	Presente
7	VIVIANI SILVIA	Assessore	Presente
8	MAGNANI MICHELE	Assessore	Assente
9	GARUFO ROCCO	Assessore	Assente
10	RAFANELLI ANGELA	Assessore	Presente (videoconferenza)

Presiede l'adunanza il Sindaco Luca Salvetti

Assiste il Segretario Generale Michele D'Avino

Il Presidente, riconosciuto legale il numero degli intervenuti, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

Dato atto che:

- uno degli assi strategici che hanno orientato la formazione della nuova strumentazione urbanistica comunale è quello dell'Abitare sociale, nelle sue tre componenti fondamentali ERP, ERS e dell'emergenza abitativa, al fine di dare risposta alle esigenze della cosiddetta "domanda abitativa debole";
- a tal fine l'A.C. si è dotata del piano casa locale "*ABITARE LIVORNO, un piano casa integrato per*

la qualità della città” che è parte integrante della Variante generale al Piano Strutturale, declinando nel quadro previsionale e nei dispositivi normativi del Piano Operativo le politiche abitative dell’amministrazione comunale;

- nello specifico l’art. 74 delle N.T.A. del Piano Operativo disciplina i meccanismi attuativi relativi all’ERS, demandando a specifiche Regole Gestionali che ne costituiscono dunque disposizioni di complemento e di attuazione per gli aspetti tecnico-procedurali e organizzativo-gestionali, e rappresentano una delle azioni della “messa in opera” del Piano;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 205 del 12/11/2025 sono state approvate le Regole Gestionali per l’Edilizia Residenziale Sociale (di seguito “RG”), che costituiscono attuazione del target 9 di “ABITARE LIVORNO” e complemento al Piano Operativo ai sensi dell’art. 74, comma 8 delle NTA e che disciplinano, tra l’altro, i Servizi Integrati all’Abitare, il canone protetto, il Patto per l’Abitare sociale, il piano di gestione sociale e il profilo del gestore sociale;

Considerato che:

- le RG definiscono interventi di ERS quelli che rispondono congiuntamente a tre requisiti – presenza di servizi integrati all’abitare, locazione a lungo termine degli alloggi, applicazione di un canone sociale – e pertanto, la componente gestionale e relazionale non è accessoria ma costitutiva della qualificazione stessa dell’intervento;

- i Servizi Integrati all’Abitare (SIA) sono obbligatori all’interno delle iniziative di ERS e richiedono sistemi di gestione sociale, di *management* degli spazi condivisi e di mediazione dei conflitti, la cui efficacia dipende dalla qualità dei soggetti gestori e dal radicamento territoriale delle reti che li sostengono;

Ricordato infatti che le Regole Gestionali prevedono:

- la sottoscrizione di apposito “patto per l’Abitare sociale” con il quale vengono regolatori gli obblighi e gli impegni connessi alla realizzazione degli alloggi ERS, e le modalità di gestione degli alloggi stessi e dei SIA sulla base del “Piano di Gestione Sociale”;

- che per riserve pari o superiori a sei alloggi di ERS si possa ricorrere a gestori sociali compresi fra gli Enti del Terzo Settore, ai sensi dell’art. 4 del D.Lgs. 117/2017, o ad altri soggetti accreditati con esperienza di gestione nei servizi sociali domiciliari;

Dato atto che sul territorio comunale e regionale operano numerosi soggetti del Terzo Settore, che hanno maturato esperienze significative nell’ambito dell’abitare, dell’inclusione sociale, dell’accompagnamento abitativo e dei servizi alla persona, il cui apporto è rilevante non solo in termini operativi ma anche, e soprattutto, in termini di lettura dei bisogni e di co-progettazione delle risposte;

Richiamato il D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore) e, in particolare, l’art. 55, comma 1, che impegna le amministrazioni pubbliche ad assicurare il coinvolgimento attivo degli Enti del Terzo Settore nell’esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione territoriale degli interventi e dei servizi, e il comma 2, ai sensi del quale *la co-programmazione è finalizzata all’individuazione dei bisogni da soddisfare, degli interventi a tal fine necessari, delle modalità di realizzazione degli stessi e delle risorse disponibili*;

Vista la legge regionale Toscana 22 luglio 2020, n. 65, recante “Norme di sostegno e promozione degli enti del Terzo settore toscano”, e in particolare gli artt. 9 e 10, che disciplinano, rispettivamente, la co-programmazione e il relativo procedimento;

Ravvisato che, per quanto fin qui rappresentato, l'attuazione delle Regole Gestionali per l'ERS possa essere utilmente accompagnata da un percorso partecipato e condiviso, che valorizzi il patrimonio di conoscenze ed esperienze degli Enti del Terzo Settore locali nella definizione dei contenuti dei Servizi Integrati all'Abitare, delle modalità di gestione sociale degli interventi e del profilo del gestore sociale, contribuendo così a rendere concretamente attuabili gli obiettivi dell'Abitare sociale e a costruire le condizioni di fiducia necessarie alla futura sottoscrizione dei Patti per l'Abitare sociale;

Ritenuto pertanto di:

- promuovere un percorso di co-programmazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) al fine di valorizzare il patrimonio di conoscenze ed esperienze degli Enti del Terzo Settore locali nella definizione dei contenuti dei Servizi Integrati all'Abitare, delle modalità di gestione sociale degli interventi, del ruolo del gestore sociale, nel processo di messa in opera delle RG, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
- far emergere bisogni, competenze ed esperienze presenti sul territorio
- approfondire i contenuti e caratteristiche dei Servizi Integrati all'Abitare (SIA) e relative condizioni di sostenibilità economica
- approfondire il ruolo del gestore sociale
- costruire una rete territoriale a supporto dell'Abitare sociale

Ritenuto altresì utile, per le finalità perseguite con il percorso di co-programmazione descritto, consentire anche a soggetti diversi dagli ETS, nei limiti consentiti dal Testo Unico del Terzo Settore, di fornire il proprio contributo di conoscenza e di proposta, per una migliore contestualizzazione dei temi e delle priorità e per un possibile ampliamento delle potenzialità e delle risorse attivabili sul territorio, con particolare riferimento ai seguenti soggetti:

- Regione Toscana, Azienda USL Toscana nord ovest, e altri enti pubblici competenti;
- Casalp S.p.A. e gli altri soggetti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- organizzazioni sindacali, associazioni datoriali, associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie degli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998;
- ordini e collegi professionali, associazioni di categoria degli operatori immobiliari e delle imprese di costruzione;
- fondazioni di origine bancaria, istituti di credito e operatori della finanza a impatto sociale;
- università, enti di ricerca e osservatori attivi sui temi dell'abitare.

Richiamata altresì la Decisione della GC. n. 269 del 28-10-2025 con la quale viene apprezzato il percorso prospettato dal Settore Urbanistica, Programmi complessi e Rigenerazione Urbana per l'approvazione delle RG e il successivo processo di "messa in opera";

Ritenuto pertanto di dare mandato al Settore Urbanistica, Programmi complessi e rigenerazione urbana di procedere con tutte le attività e gli atti conseguenti, in coordinamento con il Settore Politiche Sociale e Socio-sanitarie, avvalendosi del supporto di Cassa Depositi e Prestiti in forza dell'Accordo di collaborazione sottoscritto nell'ambito del Polo di consulenza *InvestEU* avente ad oggetto l'attività di assistenza, consulenza e supporto tecnico-operativo a sostegno della realizzazione delle politiche di investimento dell'Amministrazione;

Richiamati

- l'obiettivo DUP 5.01.04_OP 1-Promuovere la messa in opera del programma integrato "ABITARE LIVORNO"
- l'obiettivo di PIAO 2026_D120_01_PIAO - Messa in opera Piano Operativo: strumenti di facilitazione e controllo;

Tutto ciò premesso;

Ravvisata la propria competenza ai sensi dell'art. 48 del D. Lgs. 267/2000;

Visti i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267/2000, che costituiscono parte integrante del presente provvedimento;

D E L I B E R A

per le ragioni espresse in narrativa e qui richiamate,

1. di promuovere un percorso di co-programmazione ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore) al fine di valorizzare il patrimonio di conoscenze ed esperienze degli Enti del Terzo Settore nella definizione dei contenuti dei Servizi Integrati all'Abitare, delle modalità di gestione sociale degli interventi, del ruolo del gestore sociale, nel processo di messa in opera delle Regole Gestionali per l'ERS, perseguendo in particolare i seguenti obiettivi:
 - far emergere bisogni, competenze ed esperienze presenti sul territorio
 - approfondire i contenuti e caratteristiche dei Servizi Integrati all'Abitare (SIA) e relative condizioni di sostenibilità economica
 - approfondire il ruolo del gestore sociale
 - costruire una rete territoriale a supporto dell'Abitare sociale ;
- 2 di stabilire che nell'ambito del percorso di co-programmazione di cui al punto 1 possano essere coinvolti anche soggetti diversi dagli ETS, nei limiti consentiti dal Testo Unico del Terzo Settore, al fine fornire il proprio contributo di conoscenza e di proposta, con particolare riferimenti ai seguenti soggetti:
 - Regione Toscana, Azienda USL Toscana nord ovest, e altri enti pubblici competenti;
 - Casalp S.p.A. e gli altri soggetti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
 - organizzazioni sindacali, associazioni datoriali, associazioni della proprietà edilizia e degli inquilini firmatarie degli accordi territoriali ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L. 431/1998;
 - ordini e collegi professionali, associazioni di categoria degli operatori immobiliari e delle imprese di costruzione;
 - fondazioni di origine bancaria, istituti di credito e operatori della finanza a impatto sociale;
 - università, enti di ricerca e osservatori attivi sui temi dell'abitare.
3. di dare mandato al Dirigente del Settore Urbanistica, Programmi complessi e Rigenerazione urbana di procedere con tutte le attività e gli atti conseguenti, in coordinamento con il Settore Politiche Sociale e Socio-sanitarie, avvalendosi del supporto di Cassa Depositi e Prestiti in forza dell'Accordo di collaborazione sottoscritto nell'ambito del Polo di consulenza *InvestEU* avente ad oggetto l'attività di assistenza, consulenza e supporto tecnico-operativo a sostegno della realizzazione delle politiche di investimento dell'Amministrazione ;

4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta alcun onere a carico dell'Amministrazione Comunale;
5. di dichiarare il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134 D.Lgs n. 267/2000.

Letto, approvato e sottoscritto con firma digitale:

Il Segretario Generale
Michele D'Avino

Il Sindaco
Luca Salvetti