

HOUSING SOCIALE PER PERSONE FRAGILI

Bando senza scadenza

BANDI 2026. SERVIZI ALLA PERSONA

Fondazione
CARIPLO

TUTE SERVARE MUNIFICE DONARE • 1816



Indice

1. <i>PREMESSA</i>	3
2. <i>IL CONTESTO</i>	3
3. <i>GLI OBIETTIVI</i>	4
4. <i>LINEE GUIDA</i>	5
4.1 Soggetti destinatari	6
4.2 Progetti ammissibili	6
4.3 Criteri	6
4.4 Progetti non ammissibili	7
5. <i>BUDGET DISPONIBILE, SPESE AMMISSIBILI E/O INAMMISSIBILI</i>	8
6. <i>COMUNICAZIONI E INFORMAZIONI</i>	8
7. <i>SINTESI*</i>	8

Housing sociale per persone fragili

1. PREMESSA

Il bando è emesso dall'Area Servizi alla Persona nell'ambito della linea programmatica: Ridurre le disuguaglianze, intervenendo sulle diverse forme di povertà e fragilità.

Il bando è senza scadenza.¹

2. IL CONTESTO

La casa e l'abitare sono dimensioni fondamentali per la qualità della vita di ognuno di noi e, in particolare, per le persone in condizioni di fragilità, come chi sta cercando di riconquistare una piena autonomia (per esempio dopo percorsi di accoglienza protetti o partendo da condizioni di forte marginalità)², chi vuole sperimentare le proprie possibilità di vita indipendente (come le persone con disabilità), o chi invece sta perdendo progressivamente la propria autonomia (una quota crescente di persone anziane) o ancora chi ha un'esigenza alloggiativa temporanea e vincoli di reddito (si pensi al fenomeno della migrazione sanitaria, ai lavoratori temporanei...). La dimensione abitativa rappresenta uno spazio cruciale sia per recuperare, mettere alla prova, mantenere la capacità di vita autonoma di chi è fragile, sia per affrontare fasi, anche transitorie, di difficoltà e può influire significativamente sul benessere delle persone.

¹ Per avere informazioni sull'iter di presentazione di proposte sul bando senza scadenza, consultare la Guida alla presentazione dei progetti su bandi <https://www.fondazionecariplo.it/wp-content/uploads/2026/01/Guida-alla-presentazione-23gen2026.pdf>

² A titolo esemplificativo e non esaustivo: neomaggiorescenti in uscita da comunità, nuclei mamma-bambino, persone in uscita da strutture terapeutiche e riabilitative per disturbi di salute mentale o problemi di dipendenza, vittime di tratta o violenza, rifugiati, detenuti in misura alternativa, ex detenuti, rom e sinti, persone senza fissa dimora...

³ Dal 2000 Fondazione Cariplo ha sostenuto 424 progetti attraverso le varie versioni del bando "Housing sociale", deliberando contributi per circa 82 milioni di euro (dati al 31/12/2025).

La complessità dei bisogni richiede attenzioni particolari che vanno al di là della semplice risposta residenziale e rinviano a soluzioni caratterizzate da uno o più dei seguenti elementi:

- l'offerta di alloggi adeguati ma anche di servizi flessibili di accompagnamento a intensità variabile;
- l'adattabilità della risposta che mette al centro la persona e l'evoluzione dei suoi bisogni nel tempo;
- la capacità di collocarsi in modo intermedio nella gamma di soluzioni esistenti, tipicamente polarizzate tra il domicilio / il libero mercato (privo di presidi) e le risposte ad alta protezione.

Fondazione Cariplo ha sostenuto negli anni numerosi interventi in tal senso³, ma le risposte di "abitare sociale" attivate non sono sufficienti a far fronte alla crescita e alla complessità dei bisogni.

Si registrano difficoltà nel disporre stabilmente di alloggi da adibire all'accoglienza di persone fragili, nel reperirli a condizioni agevolate e nel trovare le risorse necessarie agli eventuali adeguamenti. Gli enti affrontano problematiche anche nella fase di avvio gestionale e di strutturazione del servizio. Allo stesso tempo, esistono opportunità di valorizzazione a scopi sociali di patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato insieme alla possibilità di riqualificazione energetica dello stesso, che permetterebbe un contenimento dei costi a regime e un minor impatto ambientale⁴.

⁴ Si ritiene che la riqualificazione energetica sia un processo virtuoso che non può più essere evitato nel momento in cui si va a intervenire su un edificio. Da un lato abbattere i consumi di energia (elettrica e termica) permette di ridurre una parte dei costi gestionali ordinari e migliora le prospettive di sostenibilità del servizio di accoglienza a regime. Dall'altro, una riduzione dei consumi energetici comporterebbe sia l'abbattimento di emissioni inquinanti, con conseguenti effetti benefici sulla salute umana, sia un contributo al raggiungimento degli obiettivi di neutralità climatica previsti dall'Unione Europea nel cosiddetto "Green Deal europeo". In particolare, nel pacchetto legislativo 2Fit for 55" sono stati indicati tre obiettivi chiave per il 2030:

- riduzione del 55% delle emissioni di gas a effetto serra (rispetto ai livelli del 1990);

È inoltre evidente come, negli ultimi anni, il disagio abitativo si sia acuito sensibilmente, estendendosi a fasce sempre più ampie di popolazione a causa dell'evoluzione di dinamiche sociali ed economiche (aumento delle disuguaglianze, percorsi migratori, indebolimento delle reti primarie, crescita del costo degli immobili, degli affitti e dell'energia...). Tale complessità richiede risposte di diversa natura, che Fondazione Cariplo affronta anche attraverso investimenti mirati in fondi immobiliari etici⁵ e in stretta collaborazione con enti quali Fondazione Housing Sociale e REDO Sgr Società Benefit.

Il presente bando si colloca dunque all'interno della più ampia strategia che la Fondazione ha sviluppato nel corso degli anni sul tema dell'abitare.

3. GLI OBIETTIVI

Attraverso questo Bando Fondazione Cariplo sceglie di sostenere, con contributi a fondo perduto, l'avvio di nuovi interventi di abitare sociale, promossi da soggetti pubblici o privati non profit, capaci di rivolgersi in modo mirato alle categorie sociali più fragili e di mobilitare e catalizzare risorse locali altrimenti non disponibili. Nel concreto, il Bando intende sostenere interventi che dimostrino di:

1. aumentare l'offerta di alloggi sociali⁶ e attivare, ove necessario, percorsi di accompagnamento e di sostegno all'autonomia delle persone accolte, nonché di integrarsi nella rete dei servizi;
2. massimizzare l'accessibilità economica dei servizi di ospitalità favorendo così le categorie più deboli;
3. porre attenzione al risparmio energetico e all'abbattimento delle emissioni, come specificato nel paragrafo 4.2.

Contestualmente agli obiettivi legati all'aumento e all'accessibilità di opportunità abitative, il bando può sostenere, ove opportuno, anche la realizzazione di "sistemi territoriali" di housing sociale, che mirino a mettere in rete l'offerta abitativa esistente e gli attori coinvolti, e a favorire percorsi di miglioramento e integrazione gestionale; tutto ciò al fine di rendere le comunità locali

- 42,5% del fabbisogno energetico ricavato da fonti rinnovabili;
- riduzione del 11,7% dei consumi finali di energia rispetto al 2020.

Nel settore dell'housing sociale, dove la componente di hardware dei servizi è cruciale, questi temi devono essere ben presenti con un'ottica che combini in modo virtuoso sfide sociali e ambientali.

maggiormente pronte a intercettare e a rispondere alle varie forme di domanda abitativa, garantire maggiore sostenibilità economica ai servizi realizzati nonché ottimizzare i tassi di turn over e saturazione dei posti disponibili.

A partire da un'analisi del bisogno e dell'offerta esistente sul territorio di riferimento, che sarà compito dell'ente proponente fornire in sede di richiesta di contributo, il bando intende promuovere e quindi sostenere le seguenti tipologie di risposta:

1. alloggi per l'autonomia e l'inclusione sociale⁷, rivolti a persone o nuclei in condizione di fragilità socio-abitativa per le quali è possibile ipotizzare un'autonomia nel breve-medio periodo attraverso un percorso di accompagnamento individuale e di reinserimento sociale;
2. alloggi per l'autonomia "potenziale" di persone con disabilità che sperimentano percorsi di "dopo di noi – durante noi" (palestre di autonomia, scuole di vita autonoma, ma anche soluzioni più stabili come microcomunità, appartamenti protetti...);
3. alloggi per l'autonomia "residua", rivolti a persone anziane che si trovano ad affrontare forme di fragilità connesse all'invecchiamento e che necessitano di risposte a prevalente contenuto abitativo che si pongano a un livello di protezione intermedio tra il sostegno al domicilio e l'inserimento in RSA;
4. strutture di ricettività temporanea rivolte a destinatari con esigenze abitative a basso costo, di natura temporanea, anche di brevissima durata (come parenti di degenti ospedalieri, lavoratori temporanei da fuori Regione...); non è necessario, nella maggioranza dei casi, alcun tipo di percorso di accompagnamento socio-educativo dedicato.

È inoltre possibile presentare progetti che contemplino diverse tipologie di risposta sopra indicate, eventualmente inseriti in interventi più ampi, ma coerenti, integrabili e fattibili nel loro insieme. Ciò al fine di realizzare, ove possibile, forme miste e integrate di offerta, che rispondano a diverse esigenze abitative in termini di durata, spazi

⁵ Per approfondimenti:

<https://www.fondazionecariplo.it/progetto/housing-sociale/> e <https://www.fhs.it/>

⁶ Si intendono forme di ospitalità regolate da appositi contratti di servizio.

⁷ Tale tipologia include anche risposte attualmente normate quali alloggi per l'autonomia di nuclei mamma-bambino, alloggi per l'autonomia di neomaggiorienni in uscita da comunità, alloggi per persone con problemi di salute mentale.

e percorsi di accompagnamento, e quindi a diverse tipologie di bisogni (come, ad esempio, alloggi per l'autonomia per neomaggiorenni combinati con risposte di ricettività temporanea, palestre di autonomia per persone con disabilità intellettiva medio-lieve affiancate da alloggi per persone o famiglie in fragilità economica).

4. LINEE GUIDA

Il Bando intende sostenere interventi:

- su unità immobiliari chiaramente identificate, che l'ente proponente dimostri di avere in disponibilità con un titolo e per un periodo di tempo congrui rispetto agli obiettivi previsti e agli investimenti preventivati; sono ammessi progetti di valorizzazione di patrimonio immobiliare inutilizzato o sottoutilizzato (compresi interventi di recupero radicale di volumetrie esistenti con demolizione e ricostruzione); non sono invece ammessi interventi di nuova costruzione che prevedono consumo di suolo, al netto dell'ampliamento di edifici esistenti già adibiti a servizi residenziali.
- con un chiaro modello gestionale che identifichi i beneficiari, gli enti coinvolti (proprietario, gestore, invianti, rete territoriale...) e i possibili servizi di accompagnamento ipotizzati.

Unitamente all'accurata compilazione online del Modulo progetto e all'invio dei documenti standard richiesti dalla *"Guida alla presentazione dei progetti su bandi"*, i proponenti dovranno fornire un quadro esaustivo in merito alle due componenti progettuali - immobile e gestione - allegando ulteriori documenti nella sezione Allegati del Modulo online, come di seguito specificato.

Per quanto riguarda la componente immobiliare del progetto, è necessario allegare:

- titolo di disponibilità dell'immobile oggetto dell'intervento (documento che specifichi natura e durata del titolo: proprietà, diritto di superficie, comodato, locazione...) e garanzie sulla destinazione d'uso vincolata alle finalità progettuali⁸;
- planimetria con chiara indicazione del numero di posti attivabili attraverso l'intervento e della

distribuzione degli spazi con specifica dei metri quadri (evidenziando l'esistente e le eventuali modifiche prospettate).

Laddove il progetto preveda interventi di ristrutturazione, è necessario fornire:

- dichiarazione sostitutiva di atto notorio redatta su apposito format, a firma del Legale rappresentante dell'ente proprietario o affidatario dell'immobile⁹;
- progettazione tecnica (relazione tecnica, elenco opere da realizzare e relative tempistiche...);
- preventivi delle spese ammortizzabili (computo metrico, preventivi arredi...);
- documentazione¹⁰ a supporto dell'obiettivo minimo di risparmio energetico nei casi previsti (par. 4.2).

Inoltre, per quanto riguarda gli aspetti descrittivi e gestionali, in relazione alla diversa tipologia di intervento scelta e ai possibili destinatari, è necessario allegare:

- descrizione dettagliata del progetto, redatta secondo l'apposito format disponibile online;
- "documento pluriennale costi-ricavi" (format disponibile online) in cui inserire una previsione dell'evoluzione dei costi e dei ricavi nei primi tre anni di avvio gestionale del progetto;
- eventuali convenzioni o accordi con altri enti (es. ente gestore/proprietario, enti invianti, soggetti rilevanti della filiera dei servizi di presa in carico,...).

È inoltre possibile fornire documentazione ulteriore se considerata utile a qualificare la proposta (es. materiale fotografico, carta dei servizi, regolamento degli alloggi...).

Coerentemente con le peculiarità delle tipologie sostenute dal bando (alloggi per l'autonomia e l'inclusione sociale, alloggi per l'autonomia "potenziale", alloggi per l'autonomia "residua", alloggi di ricettività temporanea, soluzioni miste), l'ospitalità potrà essere individuale o in condivisione, in alloggi indipendenti e autonomi o in camere con servizi comuni, in appartamenti di civile abitazione o in convitti/pensionati. Il bando

⁸ Nel caso di interventi che coinvolgano immobili di proprietà pubblica è necessario garantire lo scorporo dal patrimonio destinato a Edilizia Residenziale Pubblica allegando anche specifiche delibere dell'Ente proprietario e di Regione Lombardia o Regione Piemonte, oltre al nuovo vincolo di destinazione per housing sociale con durata congrua agli investimenti ipotizzati.

⁹ Se la Proposta interessa più immobili in capo a un solo soggetto la dichiarazione sostitutiva li dettaglierà uno per uno; se invece sono in capo a soggetti diversi saranno necessarie più dichiarazioni.

¹⁰ Certificazione e diagnosi energetica APE pre e post-intervento, con chiara indicazione dei kWh/m² annui allo stato di fatto e la stima a progetto.

predilige comunque soluzioni di co-housing tra beneficiari, che pur garantendo spazi di privacy, offrano spazi comuni, al fine di stimolare forme di condivisione e socialità. Nel caso di soluzioni miste o di progetti di “sistema territoriale”, che contemplino più tipologie di risposta tra quelle finanziabili, sarà necessario articolare un modello di gestione che tenga in adeguata considerazione la compresenza di target con esigenze diverse, evitando di proporre un’impostazione generica che non offra garanzie di governo della complessità.

4.1 Soggetti destinatari

Le regole relative all'ammissibilità degli enti richiedenti sono illustrate nei “*Criteri generali per la concessione dei contributi*”, comune a tutti i bandi della Fondazione.

Non potranno presentare progetti in qualità di capofila gli enti che abbiano beneficiato, in qualità di capofila, di un contributo sul bando Housing Sociale nelle precedenti annualità e che non abbiano ancora provveduto alla rendicontazione a saldo.

4.2 Progetti ammissibili

Per essere considerati coerenti e ammissibili alla valutazione, i progetti dovranno:

- prevedere l’oggetto dell’intervento all’interno dell’area che comprende la Lombardia e le province di Novara e del Verbano-Cusio-Ossola;
- formulare una richiesta di contributo alla Fondazione Cariplo non inferiore a euro 25.000 e non superiore a euro 500.000;
- formulare una richiesta di contributo non superiore al 50% dei costi di progetto;
- riguardare l’avvio di un nuovo servizio o il potenziamento di uno esistente e non la gestione o il semplice rilancio di un servizio già operativo;
- imputare nel costo totale esclusivamente i costi incrementali legati all’attivazione di nuovi posti, siano essi di natura ammortizzabile (per es. ristrutturazione, riqualificazione energetica¹¹,

arredo,...) e/o relativi all’attivazione e alla gestione del servizio;

- ricomprendere al massimo i costi dei primi 12 mesi di avvio del servizio¹²;
- imputare nel costo totale esclusivamente i costi maturati dopo l’invio del progetto definitivo;
- nel caso di contributi destinati a coprire interventi su beni immobili, riguardare edifici il cui proprietario (se non coincide con il richiedente) garantisca al richiedente la disponibilità dell’immobile con un titolo che abbia natura e durata congrua rispetto agli investimenti e alle prospettive di stabilità del servizio;
- nel caso di progetti inseriti in interventi più ampi, includere nel costo totale unicamente i costi direttamente imputabili alle tipologie di intervento ammissibili con il presente bando, evidenziando chiaramente i criteri di attribuzione in quota parte;
- per progetti che presentano voci di spesa A02 (ristrutturazione, manutenzione e restauro) superiori a 50.000 euro per ogni immobile/unità immobiliare dotato/a di impianto termico autonomo, documentare la riduzione dei consumi di energia da fonti fossili di almeno il 30%¹³ rispetto alla situazione di partenza.

4.3 Criteri

Saranno privilegiati i progetti che dimostrino:

- qualità e pertinenza dell’analisi del contesto (fotografia qualitativa, quantitativa e contestualizzata nel territorio di riferimento dei servizi attivi legati al target, descrizione dei bisogni scoperti cui si intende rispondere e del percorso che ha portato al progetto);
- fattibilità e rapida cantierabilità dell’iniziativa sia dal punto di vista immobiliare che di gestione sociale;
- massimizzazione dell’accessibilità economica dei servizi di ospitalità;
- completezza e congruità del piano economico, anche in termini di costo-opportunità dell’intervento immobiliare;
- presenza di un piano di copertura credibile, che preveda la diversificazione delle fonti di

¹¹ In particolare, saranno ammessi i seguenti interventi:

- riqualificazione energetica degli edifici e degli impianti termici – ad esempio riqualificazione degli involucri edilizi per la riduzione delle dispersioni termiche, impianti efficienti di riscaldamento, raffrescamento, di ventilazione e di illuminazione; impianti di micro-cogenerazione, sistemi di gestione dell’energia e di telecontrollo;
- integrazione di fonti rinnovabili nell’ambiente costruito – ad esempio collettori solari termici, moduli fotovoltaici,

pompe di calore, impianti a biomassa (scarti vegetali o biomassa prodotta con coltivazioni energetiche sostenibili locali).

¹² L’ “avvio del servizio” coincide con l’inserimento dei primi beneficiari negli alloggi attivati dal progetto.

¹³ Questo obiettivo può essere perseguito aumentando l’efficienza energetica o mediante l’utilizzo di impianti per la produzione di energia da fonte rinnovabile.

cofinanziamento, attivando – laddove possibile – le procedure per il riconoscimento di eventuali incentivi fiscali previsti (ad esempio, Art bonus e Social Bonus);

- ipotesi di sostenibilità futura (sociale, economica, organizzativa);
- qualità ed efficacia della gestione sociale degli alloggi, coerentemente con i destinatari e le tipologie di risposta attivate;
- ove necessario, qualità ed efficacia dei percorsi di accompagnamento individuale, in termini di capacità di promuovere un reale protagonismo delle persone ospitate nella scelta del loro percorso di autonomia e di attivare altri servizi e strumenti fuori progetto (es. fruizione di servizi diurni, formazione o inserimento lavorativo, mediazione culturale, orientamento alle opportunità del territorio, riattivazione della sfera relazionale...), rendendo credibile il raggiungimento, la sperimentazione effettiva o il mantenimento dell'autonomia possibile di ciascun ospite;
- pianificazione della fase di fuoriuscita dal percorso di accompagnamento dei beneficiari, ove la risposta abitativa sia temporanea;
- capacità di valorizzare le risorse (immobiliari, servizi, volontariato...) già presenti sul territorio;
- capacità di sensibilizzare, coinvolgere e responsabilizzare adeguatamente la comunità locale e il vicinato attivo, soprattutto in termini di potenziamento della componente relazionale del servizio di ospitalità offerto;
- capacità di innovazione nel disegno di risposte residenziali multi-beneficiario e attenzione più generale al tema della *mixité* funzionale e sociale dei contesti in cui si promuovono gli interventi;
- capacità di inserirsi in modo stabile nella filiera dei servizi del territorio, connettendosi con il sistema di programmazione degli interventi e integrandosi fortemente con le altre politiche e misure di intervento esistenti;
- credibilità degli strumenti di monitoraggio dei percorsi individuali e del servizio nel suo complesso, con l'indicazione quantitativa dei risultati attesi (persone accolte e accompagnate con successo all'autonomia possibile, tasso di saturazione dei posti, tempi medi di permanenza...);
- nel caso di servizi residenziali per persone anziane o persone con disabilità, sperimentazione dell'applicazione di tecnologie domotiche, con l'obiettivo di promuovere il mantenimento o il potenziamento delle autonomie e migliorare la sicurezza e la qualità della vita;

- chiara quantificazione del risparmio economico generato dagli interventi di riqualificazione energetica;
- ove previsto, riduzione dei consumi di energia da fonte fossile superiore al 30% minimo richiesto dal bando.

Saranno fortemente privilegiati i progetti che prevedono in capo all'ente che sostiene costi di ristrutturazione un diritto reale sull'immobile oggetto dell'intervento e che, in presenza di costi ammortizzabili (significativi), garantiscano l'ottimizzazione fiscale.

4.4 Progetti non ammissibili

Saranno considerati non ammissibili i progetti:

- che non prevedano un aumento dell'offerta abitativa esistente all'interno delle categorie previste dal bando (alloggi per l'autonomia o l'inclusione sociale, alloggi per l'autonomia "potenziale", alloggi per l'autonomia "residua", alloggi di ricettività temporanea);
- che prevedano interventi di nuova costruzione con consumo di suolo, al netto di quanto previsto dalle Linee Guida del bando;
- che non rispettino il requisito di efficientamento energetico ove previsto;
- per la realizzazione di case famiglia o di alloggi per famiglie aperte all'accoglienza;
- per la realizzazione di strutture comunitarie protette, con presenza educativa continua;
- per la realizzazione di alloggi di pronto intervento e/o di sollievo;
- per la realizzazione di alloggi o pensionati per studenti;
- per la realizzazione di unità di offerta socio-sanitarie ad alta intensità assistenziale, ad esempio: Residenze Sanitarie Assistenziali per anziani-RSA, per persone con disabilità-RSD, Comunità Socio-Sanitarie per disabili, hospices, strutture di riabilitazione, etc..;
- che non abbiano già individuato il soggetto gestore al momento della presentazione della richiesta di contributo;
- volti a offrire alloggi in vendita o in locazione, anche se a condizioni vantaggiose;
- rivolti a soggetti che non versano in condizioni di elevato bisogno socio-abitativo;
- già realizzati in tutto o nella quasi totalità al momento della domanda di contributo (ad es. ripianamento di debiti e mutui);
- coincidenti con la gestione ordinaria delle attività usualmente svolte dall'organizzazione richiedente.

5. BUDGET DISPONIBILE

Il budget a disposizione per il 2026 è di € 5.000.000.

6. COMUNICAZIONI E INFORMAZIONI

La Fondazione, in quanto soggetto privato, non è tenuta all'osservanza di procedure di evidenza pubblica e ha la facoltà di non assegnare in tutto o in parte il budget previsto. Il presente testo del bando è scaricabile dal sito web di Fondazione Cariplo (www.fondazionecariplo.it). Con la presentazione della candidatura, gli enti acconsentono alla condivisione, da parte della Fondazione, della documentazione acquisita tramite piattaforma FCube con altri enti – pubblici o privati – interessati a sostenere le iniziative proposte o a svolgere attività di studio e ricerca connesse con gli obiettivi istituzionali di Fondazione Cariplo.

Per ulteriori chiarimenti si prega di scrivere al seguente indirizzo mail:
housing@fondazionecariplo.it

7. SINTESI*

Bando	Housing sociale per persone fragili
Tipo	Senza scadenza
Budget disponibile	€ 5.000.000
Obiettivi	Sostenere l'avvio di nuovi interventi di abitare sociale, promossi da soggetti pubblici o privati non-profit, capaci di rivolgersi in modo mirato alle categorie sociali più bisognose e di mobilitare e catalizzare risorse locali altrimenti non disponibili
Destinatari	privati non-profit o enti pubblici
Principali limiti di finanziamento	Contributo minimo €25.000 e massimo di €500.000, non superiore al 50% dei costi totali
Riferimenti	Area Servizi alla Persona Per chiarimenti scrivere a housing@fondazionecariplo.it

** I dati riportati al paragrafo "Sintesi" hanno mera valenza riassuntiva delle condizioni e clausole riportate nel testo del bando, alle quali si rinvia per una descrizione integrale.*