



**COMUNE DI
CAPANNORI**



Fondazione
Cassa di Risparmio
di Lucca



AVVISO AL PUBBLICO

PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE A PARTECIPARE AL PROGETTO DI COHOUSING INTERGENERAZIONALE CON ALLOGGI IN LOCAZIONE A TASSIGNANO



Premessa

Il presente avviso è promosso da una partnership di enti pubblici e privati che intendono rispondere a queste principali esigenze:

- incrementare la disponibilità di alloggi a canone “sostenibile” sul territorio;
- riqualificare immobili esistenti in stato di abbandono;
- rivitalizzare le comunità locali attraverso la sperimentazione di nuove modalità abitative basate sulla condivisione e sulla solidarietà delle relazioni, realizzando quindi opere di rilevanza sociale.

La governance del progetto è costituita dai seguenti soggetti:

- La **Fondazione Casa Lucca** che promuove e realizza un più ampio progetto di housing sociale sul territorio provinciale dal nome “Abitare Collaborativo” e che si pone come gestore sociale dell’intervento di attivazione e accompagnamento della comunità di cohousing.
- il **Comune di Capannori** che promuove e sostiene la realizzazione dell’intervento mettendolo in relazione con i servizi e le necessità presenti sul territorio;
- la **Parrocchia di Tassignano**, insieme con l’Arcidiocesi di Lucca (ufficio pastorale Caritas), che ha messo in disponibilità l’immobile della canonica, già in stato di degrado, in cui sono realizzati n.6 alloggi e riqualificati gli spazi comuni;
- la **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** che, nell’ambito del sostegno al più ampio progetto di Housing Sociale, “Abitare Collaborativo”, è il principale soggetto finanziatore dell’intervento di riqualificazione.

Tutti gli enti coinvolti cofinanziano l’intervento.

Il termine “cohousing” sta a indicare una particolare forma di vicinato, in cui alloggi privati e servizi in comune vengono combinati in modo da salvaguardare la privacy di ognuno e allo stesso tempo il bisogno di socialità, offrendo risposte efficienti ad alcune questioni pratiche del vivere quotidiano.

Il progetto di Tassignano nasce con l’intento di uscire dalla normale logica abitativa per riscoprire, seppur mantenendo e tutelando la necessaria intimità di ogni nucleo familiare, la condivisione, secondo il modello del cohousing, di beni, spazi ed esperienze con altri, fiduciosi che da questa possibilità di condivisione la loro vita uscirà arricchita; l’intento di realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva, sull’aiuto reciproco e sulla volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità, anche attraverso forme di scambio non monetarie.

Oggetto

Il presente avviso rende note le modalità per la presentazione delle manifestazioni di interesse al progetto di cohousing, i destinatari a cui si rivolge ed i requisiti richiesti per l’assegnazione dei 6 alloggi oggetto dell’intervento.

Destinatari

Il progetto si rivolge a:

- a) nuclei familiari monoparentali;
- b) giovani coppie;
- c) uomini e donne adulti singoli;
- d) over65 singoli o in coppia;

I destinatari sono comunque persone che hanno voglia di prendersi cura di sé, degli altri e dell'ambiente in cui si vive, condividere il proprio tempo a favore di un miglioramento dei rapporti interpersonali, socializzare le attività quotidiane per dividerne il carico e realizzare un maggiore equilibrio nella loro gestione, sviluppare una comune attenzione ai temi della sostenibilità ambientale. Persone, insomma, che abbiano il desiderio di migliorare la qualità della propria vita prefigurando un nuovo modo di abitare la casa e la città. I destinatari dovranno seguire un percorso partecipativo per la costituzione del gruppo dei residenti, una sorta di "cantiere sociale".

Descrizione del fabbricato e dei singoli alloggi

Il progetto prevede la concessione in locazione di n. 6 unità immobiliari di circa 50 mq ciascuna, situate nel Comune di Capannori, loc. Tassignano, facenti parte di un più ampio complesso immobiliare di tre piani (PT – 1°P – 2P – oltre vani ad uso soffitta), adibito a canonica della chiesa di proprietà della Parrocchia di Tassignano. Ha sul retro un ampio spazio verde che costeggia il complesso cimiteriale ed arriva sino alla strada principale. Al piano terra si mantengono funzioni di socializzazione e di utilizzo da parte dei gruppi parrocchiali oltre che uno spazio specifico per gli operatori del cohousing (piccolo ufficio) e spazi comuni per i "condomini" tra cui anche l'area lavanderia; un'ulteriore area comune è presente all'ultimo piano. Verrà realizzato un ascensore per consentire un facile accesso a tutte le unità abitative che si trovano al primo e al secondo piano.

Requisiti generali

- cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea; i cittadini di stati non aderenti all'UE hanno diritto di accesso se sono titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo (compatibile con durata medio termine del progetto)
- residenza anagrafica o attività lavorativa in uno dei comuni della Piana di Lucca (ambito zonale);
- valore ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo richiedente, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013, inferiore a € 36.151,90*; se il valore Isee è inferiore al limite previsto come valore massimo per accedere al reddito di cittadinanza (€ 9.360) è necessario verificare specificamente la sostenibilità del progetto rispetto ai redditi effettivi nel rispetto dei parametri di cui al punto successivo;
- il canone d'affitto non deve incidere più di 1/3 sul reddito (da lavoro, pensione e assimilati) dell'intero nucleo familiare. Eventuali scostamenti da tale percentuale potranno essere comunque valutati in ragione di garanzie prestate da terzi per il pagamento del canone.

Per quanto riguarda i requisiti di **carattere specifico**:

- per i nuclei familiari monoparentali: compatibilità numerica con le dimensioni degli alloggi;
- per le giovani coppie: entrambi i componenti del nucleo di nuova formazione o di quello già costituito, devono avere età non superiore a 39 anni alla data di pubblicazione dell'avviso al pubblico;
- per gli anziani over 75: autosufficienza psicofisica attestata con idonea certificazione medica;

* limite previsto per decadenza alloggi ERP ex L.R.T. n.2/2019 Art.38

Costituiscono **criteri di priorità**:

- residenza nel comune di Capannori (criterio priorità assoluta);
- assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km dal Comune di Capannori (criterio priorità con punteggio relativo: 2p.)
- assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio nazionale o all'estero, il cui valore complessivo sia superiore ad € 25.000,00 (ex Legge RT 2/2019 all. A art. 2 lettera d1 e d2)- (criterio priorità con punteggio relativo: 2p.);
- abitazione in alloggio avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo, e non facilmente eliminabili, in presenza di nucleo familiare con componente affetto da handicap, invalidità o minorazioni congenite o acquisite, comportanti gravi e permanenti difficoltà di deambulazione (criterio priorità con punteggio relativo: 3p.);
- formazione di nuovo nucleo familiare (criterio priorità con punteggio relativo: 3p.)
- genitore legalmente separato o divorziato che a seguito del provvedimento del Giudice non sia assegnatario o non abbia la disponibilità della casa coniugale (criterio priorità con punteggio relativo: 3p.)
- qualità della proposta progettuale presentata (sostenibilità, disponibilità, competenze ed altri elementi indicati nella scheda di partecipazione) - (criterio priorità con punteggio relativo: fino a 7 p.)

Riepilogo punteggi per priorità

Progetto di convivenza	Da 1 a 7 punti
Formazione di nuovo nucleo familiare	3 punti
Alloggio con barriere architettoniche	3 punti
Genitore separato/divorziato non assegnatario casa coniugale	3 punti
Assenza di titolarità proprietà uso abitazione entro 50 km	2 punti
Assenza di titolarità proprietà uso abitazione con valore superiore a € 25.000,00	2 punti

Progetto Sociale di co-living

Gli inquilini dovranno aderire al progetto sociale di Housing collaborativo che verrà allegato al contratto di locazione.

Per favorire la creazione di un clima positivo e collaborativo tra le diverse tipologie di destinatari, si intende infatti elaborare un progetto che agisca a favore della convivenza tra le persone che abitano insieme, secondo il concetto di co-living, dell'inclusione, della reciprocità intergenerazionale, della condivisione e dell'accoglienza.

L'adesione e l'impegno nella realizzazione di questo progetto sociale da parte dei candidati, che si esplicitano nella partecipazione attiva e continuativa al percorso di formazione e progettazione e nella condivisione e sottoscrizione del progetto allegato al contratto, costituiscono titolo preferenziale nell'accesso alla locazione degli alloggi, fermo restando i criteri sopra esposti.

Obiettivi

1. Realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva, sull'aiuto reciproco e sulla volontà di mettere in compartecipazione risorse, conoscenze e capacità.
2. Creare una comunità ispirata ai principi del rispetto reciproco, della fiducia e dell'ascolto, che affronta le discussioni attraverso il dialogo e assume le decisioni in modo condiviso (fin dalla fase progettuale).
3. Fornire efficaci risposte al bisogno abitativo della cosiddetta "fascia grigia", attraverso la messa in disponibilità di soluzioni abitative in locazione a prezzi vantaggiosi rispetto ai valori di mercato.
4. Costruire un contesto in cui sia possibile per tutti i cohousers fruire di spazi e servizi comuni, anche con momenti di apertura all'esterno, attraverso eventi culturali, artistici e ludici. Ciò costituirà una preziosa prospettiva di socializzazione e di valorizzazione, anche culturale, per tutta l'area in cui l'insediamento di coabitazione si colloca.

Canone di locazione

Il Canone di locazione applicato sarà pari ad € 350 euro ad alloggio. Utenze ed oneri condominiali a carico dell'inquilino. La formula del cohousing permetterà ad ogni modo un risparmio, quantificabile anche in termini di carattere economico, attraverso le pratiche di buon vicinato, mutuo aiuto e condivisione che caratterizzeranno la vita e le relazioni della comunità che qui andrà ad abitare.

Durata e caratteristiche della locazione

Si stipulerà inizialmente un contratto di locazione transitoria non superiore a mesi 18, onde avviare la sperimentazione. Successivamente, in caso di dimostrata buona riuscita del progetto sarà stipulato un contratto di locazione ex art. 2 comma 3 L 431/98.

I locali saranno non ammobiliati.

Modalità di selezione e percorso partecipativo

L'esame delle domande di partecipazione consegnate dai partecipanti seguirà l'ordine di arrivo ed inizierà sin dalla loro presentazione. Verrà istituita un'apposita **commissione** composta da 2 membri indicati da FCL, 1 membro indicato dal Comune di Capannori e 1 membro indicato dalla Parrocchia (o dalla Diocesi). Il primo esame delle candidature riguarderà la presenza dei requisiti generali e specifici, i criteri di priorità, la valutazione delle proposte progettuali, le condizioni di sostenibilità economica ed il matching con la tipologia di abitazioni e di progettualità sociale (in via preferenziale gli alloggi saranno assegnati in modo da realizzare una comunità intergenerazionale). Fermo restando i requisiti, la commissione valuterà sulla base dei questionari conoscitivi e se lo riterrà, in funzione del numero complessivo dei candidati, potrà disporre un ulteriore colloquio con i nuclei al fine della selezione.

Saranno selezionati 12 nuclei candidati che parteciperanno ad un percorso di progettazione partecipata degli spazi e della comunità, fino alla stesura della Carta dei Valori e del Regolamento di Coabitazione.

Si ribadisce che la presentazione della domanda ed il suo esame non comportano alcun obbligo a contrarre per il soggetto locatore nei confronti dei candidati.

Nell'individuazione dei soggetti o dei nuclei a cui proporre la stipulazione del contratto, ferma la possidenza dei requisiti necessari si terrà conto dell'adeguatezza della superficie degli alloggi

disponibili con la consistenza dei nuclei stessi.

La Fondazione Casa Lucca, in qualità di locatore, si riserva ad ogni modo la facoltà di decidere a proprio insindacabile giudizio se procedere o meno alla formalizzazione dei contratti di locazione, senza con ciò incorrere in qualsivoglia responsabilità, e senza che alcuno, seppur in possesso dei requisiti richiesti, possa vantare un diritto alla sottoscrizione del contratto di locazione.

Il **percorso partecipativo** di formazione si articola in due distinte fasi.

1) La fase della **COSTITUZIONE del gruppo**.

Si prevedono 3 incontri (Laboratori di Cohousing) a cui parteciperanno i 12 nuclei ammessi alla sperimentazione che si svolgeranno nei mesi di giugno e luglio 2019:

L'obiettivo in questa fase è quello di definire il gruppo dei possibili cohousers facilitando la formazione e l'autonomia dei partecipanti, la conoscenza e la relazione reciproca, la riflessione su tematiche relative all'abitare comune, solidale e condiviso, in modo da valutare i possibili candidati che potranno aderire al progetto. Gli esperti che avranno seguito la prima fase del percorso formativo esprimeranno una loro valutazione rispetto all'adeguatezza dei singoli nuclei per il progetto di cohousing.

La commissione concluderà questa valutazione definendo il gruppo dei 6 futuri nuclei di abitanti.

2) La fase del **CONSOLIDAMENTO del gruppo**

Sarà articolata in 6 incontri (che vedranno anche la presenza di un educatore e/o psicologo), ed un'attività ludico-ricreativa finale (gita, cena..) a cui parteciperanno i 6 nuclei che avranno ricevuto al termine della prima fase l'invito a proseguire il percorso laboratoriale. Gli incontri si terranno tra luglio e settembre.

L'obiettivo di questa fase è quello di favorire la sperimentazione del gruppo di cohousing in attività pratiche ed intellettuali condivise, in attesa di abitare i propri spazi.

In questa fase il gruppo ha acquisito già una serie di strumenti teorici e pratici inerenti alle tematiche del cohousing, si tratta adesso di focalizzare l'attenzione sugli aspetti legati alla partecipazione diretta degli abitanti al progetto, ponendo temi di natura pratica, economica, gestionale, utili per porsi delle domande. In questi mesi il gruppo redigerà il proprio regolamento di cohousing, progetterà gli spazi comuni e le attività che vi si svolgeranno, pensando anche agli arredi.

Al termine del percorso di progettazione partecipata degli spazi e della comunità, i membri del gruppo avranno l'onere di redigere il documento di sintesi complessiva dell'intero percorso teorico e pratico intrapreso. Il documento potrà avere la forma di un Regolamento di cohousing affine a quello di un condominio, nel quale i futuri abitanti condividono e formalizzano una serie di piccole e grandi regole di vita comunitaria, utili a garantire nel tempo la vita del progetto. Il Regolamento di cohousing sarà introdotto e arricchito dalla Carta dei valori nella quale chiunque voglia partecipare, anche in futuro, al progetto di cohousing dovrà necessariamente riconoscersi. La carta dei valori rappresenterà pertanto la sintesi delle riflessioni del gruppo dei futuri abitanti in merito ai vari aspetti affrontati sul "condividere l'Abitare".

Formazione elenco di beneficiari

Tutte le domande ritenute ammissibili ancorché non selezionate confluiranno in un elenco di

beneficiari a cui potrà essere offerto l'inserimento in alloggi a canone sostenibile disponibili sul territorio anche di proprietà della Fondazione Casa Lucca.

Modalità di presentazione della domanda e termini di scadenza

La domanda di partecipazione dovrà essere presentata presso lo sportello dell'Agenzia Casa del Comune di Capannori (P.zza Aldo Moro) nei giorni di: Mercoledì 15.00 - 18.00 e Venerdì 11.00 - 13.00.

Sarà presente un operatore per eventuali informazioni, chiarimenti e supporto alla compilazione.

La domanda dovrà essere accompagnata da:

- questionario conoscitivo che dovrà contenere anche la disponibilità e l'idea di condivisione dei candidati;
- ISEE del nucleo familiare;
- Ultima attestazione reddituale di tutti i componenti del nucleo (C.U. /Dichiarazione redditi);
- Doc. Identità dichiarante

La **data di scadenza** per la presentazione delle domande è fissata il **03.06.2019** alle ore 13.00.

Informazioni

Per informazioni è possibile inoltre rivolgersi a:

- Fondazione Casa Lucca email info@fondazionecasalucca.it - Cell. 393.9309029
- Ufficio Casa Comune di Capannori email sportellocasa@comune.capannori.lu.it - Tel 0583.428441

Tempistica prevista

Scadenza presentazione domande	03.06.2019
Selezione domande e individuazione gruppo dei 12 ammessi al percorso	15.06.2019
Percorso di formazione - fase 1	Dal 15.06.2019
Selezione dei 6 residenti	Entro 31.07.2019
Percorso di formazione – 2 fase	01.09.2019
Sottoscrizione del contratto e del regolamento di cohousing e della carta dei valori	15.09.2019