



Comune di San Romano in Garfagnana



AVVISO

per la raccolta di candidature
per la locazione di alloggi in affitto
presso il Cohousing *InBorgo*
a San Romano in Garfagnana

1. PREMESSA

Il presente avviso si inserisce nell'ambito di un progetto innovativo di housing sociale, definito *Cohousing InBorgo*. *Abitare: appartenere*, realizzato tramite un percorso di co-progettazione, previsto dall'articolo 55 del d.lgs. 117/2017, tra il comune di San Romano in Garfagnana e i due Enti del Terzo Settore, Casae Società Cooperativa Sociale – Impresa Sociale e la Cooperativa Gardenia.

L'iniziativa nasce dall'esigenza di rispondere a bisogni abitativi emergenti di diverse categorie di popolazione - con particolare attenzione agli anziani soli, alle giovani coppie, ai nuclei familiari in situazioni di fragilità abitativa - nonché dalla volontà di mantenere e attrarre nuovi residenti al fine di rafforzare la comunità di San Romano. L'intervento prevede la concessione e gestione di unità abitative, destinate a un servizio di:

- **housing temporaneo** rivolto a lavoratori fuori sede;
- **cohousing** rivolto a singoli, giovani coppie e nuclei familiari;
- **co living** rivolto a persone anziane o con disabilità.

L'obiettivo è favorire un modello abitativo inclusivo e partecipativo, che promuova l'autonomia e le capacità degli ospiti, nonché la coesione sociale, valorizzando le relazioni interpersonali e intergenerazionali come strumento di benessere personale e collettivo.

In quest'ottica, il cohousing e il co living sono due modelli di abitare collaborativo accomunati dall'idea di condivisione e di creazione di una comunità di abitanti all'interno di *InBorgo*, ma presentano differenze significative nella fruizione degli spazi abitativi. Il **cohousing** prevede infatti l'assegnazione di appartamenti a uso esclusivo completi di tutte le funzioni essenziali quali camera, cucina, soggiorno e bagno. Al contrario, il **co living** assegna camere con bagno privato all'interno di un appartamento condiviso, dove cucina e soggiorno sono spazi comuni utilizzati insieme agli altri abitanti. Tutti gli abitanti di *InBorgo* potranno inoltre usufruire degli spazi comuni collettivi presenti nel complesso abitativo.

L'abitare condiviso e collaborativo, oltre a rispondere a bisogni e diritti contingenti come quello della casa a un costo sostenibile, può infatti innescare processi e relazioni virtuose in grado di dar vita a comunità di residenti solidali e collaboranti.

Il progetto si propone infine di sperimentare strumenti innovativi di community management e coinvolgimento attivo degli abitanti, con l'intento di rafforzare il tessuto sociale locale e promuovere pratiche di mutualismo e collaborazione tra residenti e

visitatori. Nel medesimo contesto immobiliare di *InBorgo* si prevede infatti di realizzare un servizio di accoglienza turistica, erogato in alloggi non oggetto del presente avviso e rivolto a un turismo lento e responsabile.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Il presente avviso ha per oggetto la selezione di singoli e nuclei familiari interessati ad accedere agli alloggi e alle unità abitative destinate ai servizi di cohousing e co living, meglio descritte al seguente punto 5. Le suddette abitazioni saranno concesse in sub locazione con contratti di carattere transitorio (nel caso di bisogni abitativi temporanei) o della durata di 3 anni + 2 rinnovabili. Considerata la natura dell'intervento abitativo, l'ubicazione dello stesso e la sua recentissima integrale ristrutturazione, per la determinazione dei canoni di locazione si farà riferimento al valore medio OMI, ridotto come da percentuali indicate al punto 12 del presente avviso.

3. DESTINATARI DELL'AVVISO

I soggetti cui il progetto InBorgo intende rivolgersi sono tutti coloro i quali - senza discriminazione di età, provenienza, orientamento religioso, sessuale, politico ecc - siano alla ricerca di un'opportunità per realizzare in maniera adeguata il proprio progetto di vita, sperimentando un modello abitativo incentrato sulla condivisione e la collaborazione. La scelta di un'utenza eterogenea è finalizzata a garantire una composizione sociale che faciliti la coesione tra gli abitanti e rapporti mutualistici tra gli stessi.

Il presente avviso si rivolge a singoli (anziani e non), giovani coppie o nuclei familiari di piccole dimensioni che:

- **siano alla ricerca di una soluzione abitativa più sostenibile e adeguata** rispetto alle proprie condizioni socio - economiche,
- **necessitino di un alloggio decoroso e sostenibile** per mantenere la propria indipendenza,
- **desiderino avviare un progetto di vita autonoma,**
- **siano interessati a sperimentare forme innovative di abitare collaborativo** e un relativo *cambio di vita* anche per quanto riguarda il contesto territoriale di origine o riferimento,
- **debbano affrontare esigenze lavorative temporanee** (lavoratori fuori sede).

Per singoli si intendono i nuclei costituiti anagraficamente da un solo componente che abbia compiuto i 18 anni di età, oppure coloro che siano anagraficamente inseriti nel nucleo familiare d'origine purché si distacchino costituendo un nucleo familiare a sé stante, con il trasferimento della residenza, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. I singoli possono candidarsi per abitare da soli o per coabitare con altri singoli nel medesimo alloggio.

I nuclei familiari si intendono costituiti da persone coniugate o conviventi nel medesimo stato di famiglia anagrafico, oppure da persone intenzionate a convivere; con o senza figli co-residenti e fiscalmente a carico (compresi minori legalmente affidati); oppure da un solo genitore che abbia compiuto i 18 anni di età, con uno o più figli co-residenti e fiscalmente a carico. Al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, le giovani coppie alla prima esperienza di convivenza o in fase di consolidamento devono costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza nell'alloggio.

4. EDIFICI: CONTESTO PAESAGGISTICO-URBANO E INTERVENTO EDILIZIO

Il progetto si inserisce all'interno di un contesto storico e paesaggistico unico, rappresentato dal comune di San Romano in Garfagnana, in provincia di Lucca. Situato su una collina a circa 555 metri di altitudine, sovrastato dall'Appennino Tosco-Emiliano e affacciato sulle Alpi Apuane, San Romano in Garfagnana gode di un contesto paesaggistico caratterizzato da una natura rigogliosa, con il vicino Parco Naturale dell'Orecchiella che offre sentieri tra faggete e rocce. Storicamente, San Romano è sede di uno fra i monumenti più significativi della zona, la Fortezza delle Verrucole, inoltre il borgo conserva e mantiene intatto un fascino antico con case in pietra e palazzi signorili, in un contesto di straordinario valore culturale e ambientale.



Vista da una delle finestre del cohousing e scorcio di una via del Borgo

Gli immobili oggetto dell'intervento sono ubicati proprio nel centro storico del paese, nella zona denominata "Borgo", in una posizione strategica che garantisce un buon livello di accessibilità ai principali servizi del territorio, quali farmacia, uffici comunali, uffici postali, biblioteca, Istituto di scuola primaria, Infanzia e Nido. La vicinanza a punti di interesse naturalistico rende inoltre gli alloggi particolarmente idonei a ospitare, oltre ai futuri residenti che la selezione legata a questo avviso individuerà, anche visitatori interessati a forme di turismo esperienziale e sostenibile.

L'intervento edilizio di Restauro e Risanamento conservativo e igienico-funzionale che ha permesso la rifunzionalizzazione degli edifici oggetto di questo avviso si è concluso nel 2023 ed è stato realizzato con l'obiettivo di coniugare il rispetto per il patrimonio architettonico e ambientale con criteri di sostenibilità e funzionalità abitativa. Grazie all'aggiudicazione di contributi regionali per interventi di rigenerazione urbana a favore dei comuni ricadenti in aree interne e al finanziamento della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, l'Amministrazione Comunale ha promosso un intervento di rigenerazione urbana dell'importo di 980.000 euro su beni di proprietà della Parrocchia di San Romano Martire al fine di recuperare l'edificio denominato "ex Canonica", adiacente alla Chiesa, nonché il complesso di edifici ex rurali in continuità con l'edificio appena citato tramite una corte interna. All'interno di tale complesso architettonico l'Amministrazione Comunale ha curato anche il recupero degli spazi verdi a cui si accede tramite la corte interna, realizzando un giardino a terrazzamenti e un camminamento con spazi per sedersi ad ammirare il panorama della valle.



Vista degli spazi verdi esterni e della corte interna

In tale contesto urbano, la gestione degli alloggi sarà orientata a favorire un modello in cui le diverse forme di residenzialità si integrano con la vita sociale e culturale del territorio, valorizzando le relazioni tra abitanti e la partecipazione attiva alla comunità locale, in ottica di costruire una innovativa socialità urbana.

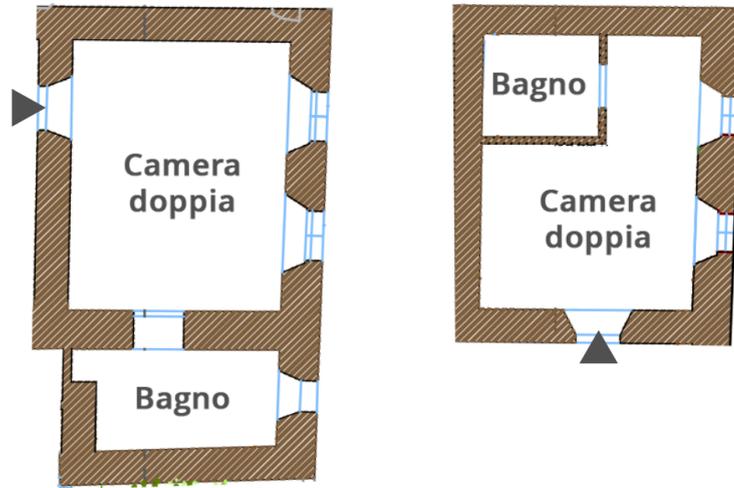
5. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Il complesso di edifici presenta una forma articolata, coerente con il suo appartenere al tessuto urbano del centro storico. L'edificio denominato ex Canonica ha un primo accesso dal sagrato antistante la Chiesa di San Romano Martire, destinato solo alle unità abitative per il co living, e un secondo accesso dalla corte interna, per raggiungere due degli appartamenti del cohousing. I restanti appartamenti del cohousing si raggiungono tutti direttamente dalla corte interna e dalle aree verdi attigue. Alla corte si accede da un ampio portale che si affaccia su via della Chiesa.

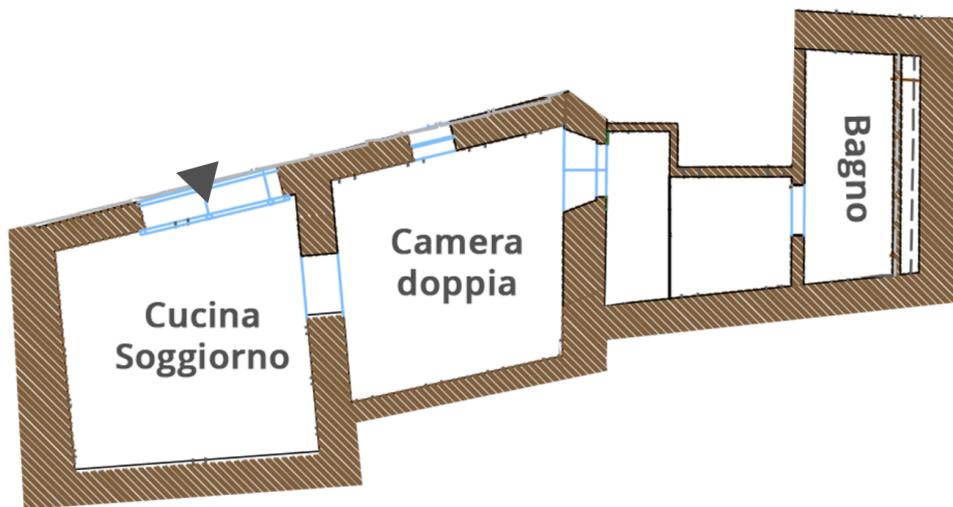
L'avviso mette a disposizione **5 appartamenti (bilocali e trilocali) e 4 unità abitative/camere in co living** di varia metratura, pensate per rispondere alle diverse esigenze degli utenti: singoli, nuclei familiari, anziani e persone con disabilità.

Di seguito le caratteristiche delle diverse soluzioni abitative:

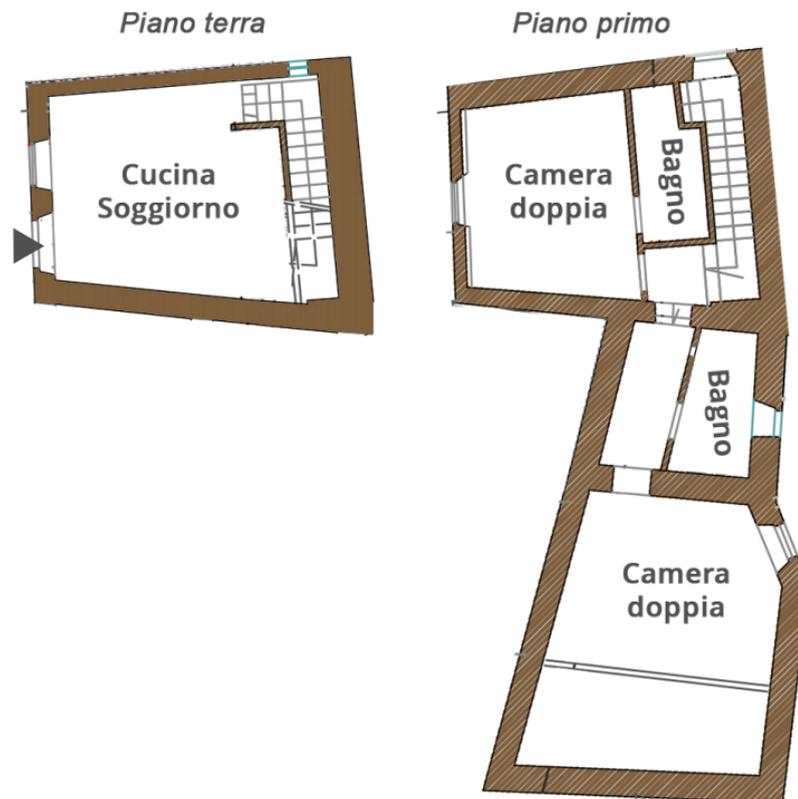
- **UNITA' ABITATIVE EX CANONICA** - comprende 4 unità abitative/camere in co living, ognuna dotata di bagno accessibile privato, oltre a cucina e soggiorno in comune; le metrature delle camere variano da 18 a 26 mq e l'edificio è dotato di ascensore e privo di barriere architettoniche;
- **BILOCALI** - comprende 4 appartamenti dotati di soggiorno con angolo cottura, camera e bagno; le metrature variano da 35 a 49 mq;
- **TRILOCALE** - comprende 1 appartamento dotato di soggiorno con angolo cottura, due camere e bagno.



Schemi distributivi esemplificativi di due unità abitative/camere in co living EX CANONICA



Schema distributivo esemplificativo di un bilocale



Schema distributivo esemplificativo di un trilocale

Le abitazioni sono dotate di sistema di teleriscaldamento con radiatori e allaccio elettrico per le cucine (predisposizione per piastre a induzione o piastre elettriche). Gli appartamenti vengono consegnati semi arredati (con la presenza della sola cucina con elettrodomestici), così come le camere del coliving (con la presenza dei soli arredi principali).

6. PROGETTO DI COHOUSING SOCIALE

Il progetto di cohousing sociale a San Romano in Garfagnana si basa su un **modello abitativo polifunzionale** che integra diverse forme di ospitalità: cohousing sociale, housing temporaneo (ovvero rivolto a persone che necessitano di una soluzione abitativa transitoria), co living per anziani e persone con disabilità.

La comunità che si intende favorire nasce principalmente dalla dimensione relazionale e collaborativa, promossa attraverso iniziative che facilitino la creazione di rapporti positivi tra i residenti e li coinvolgano in attività di socializzazione sia interne al cohousing, sia aperte all'intero paese.

In particolare, si intende promuovere:

- **una comunità inclusiva**, aperta a diverse fasce di utenza (anziani soli, nuclei familiari, lavoratori temporanei, giovani coppie e singoli) che condividono valori di mutuo supporto e rispetto reciproco; una comunità aperta anche al coinvolgimento della popolazione locale nelle attività promosse dal cohousing stesso;
- **un modello di abitare** che valorizzi le competenze personali e le relazioni informali, facilitando percorsi di autonomia e benessere individuale e collettivo;
- **il possibile e volontario coinvolgimento dei residenti nella gestione collaborativa di alcune attività legate al turismo sostenibile**, con l'obiettivo di integrare l'accoglienza turistica e quella abitativa;
- **lo sviluppo di strumenti e prassi di "buon abitare"** personalizzati per ogni gruppo di destinatari, tra cui accordi di ospitalità e regole condivise per prevenire conflitti e valorizzare la convivenza;

Il progetto promuove dunque forme di socialità e collaborazione tra i residenti, attraverso la costruzione di una rete sociale attiva e solidale, anche in raccordo con le realtà associative e i servizi del territorio di San Romano e della Garfagnana.

7. REQUISITI PER LA CANDIDATURA

Alla data della presentazione della domanda (compilata su apposito modulo come spiegato al punto 13), i/le candidati/e devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

ETÀ ANAGRAFICA → Avere un'età superiore ai 18 anni (nel caso di nucleo familiare, almeno un componente deve possedere tale requisito);

CITTADINANZA → Avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea. Il requisito si considera soddisfatto anche per il cittadino di altri Stati non appartenenti all'Unione Europea purché sia titolare del permesso di soggiorno CE per soggiornante di lungo periodo o sia regolarmente soggiornante in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e svolga regolare attività di lavoro subordinato o autonomo;

REQUISITI DI REDDITO → Il valore **ISEE** (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) risultante dall'ultima dichiarazione del singolo/nucleo richiedente, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013, **non deve essere inferiore a 8.000,00**

euro e non deve superare i 35.000,00 euro. Condizione per l'assegnazione degli alloggi sarà comunque **l'incidenza del costo complessivo dell'appartamento** (canone + utenze) **sul reddito**, dichiarato ai fini IRPEF del nucleo familiare, che **non dovrà essere superiore al 30%** al momento della presentazione della domanda di partecipazione al presente avviso. Al netto delle condizioni reddituali, nel caso di lavoro saltuario oppure di giovani alla prima esperienza lavorativa non stabile, si considera assicurata la sostenibilità economica della locazione, presentando la figura del garante: una persona fisica o un ente giuridico pubblico e/o privato a cui verrà richiesta eventuale documentazione integrativa. La figura del garante assicura tutte le obbligazioni assunte nel contratto dal locatore. Pertanto, in caso di parziale o totale inadempimento di anche uno solo degli obblighi descritti nel contratto, il/la garante ne sarà ritenuto/a responsabile in solido con la parte conduttrice medesima.

CONDIZIONI DI SALUTE → I/le candidati/e, con particolare riferimento a persone anziane e/o con disabilità, dovranno risultare autosufficienti, o, nel caso di parziale autosufficienza, disporre di servizi pubblici e/o privati già presenti al momento della presentazione della domanda al presente avviso, che garantiscano il soddisfacimento di bisogni ed esigenze legati all'autonomia personale.

ULTERIORI REQUISITI

- non aver in precedenza utilizzato un alloggio di Edilizia Residenziale Pubblica per finalità illecite ovvero ceduto l'alloggio assegnato in violazione della legge;
- non essere stato destinatario di un provvedimento di sfratto per morosità da alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica negli ultimi 5 anni;
- non aver occupato senza titolo alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica negli ultimi 5 anni;
- non essere stato destinatario negli ultimi 5 anni di provvedimenti di sfratto per morosità colpevole;
- non possedere la titolarità del diritto di proprietà, di usufrutto, uso o abitazione di un alloggio ritenuto adeguato alle necessità del nucleo sulla base della normativa regionale e situato entro 30 km di distanza dall'immobile oggetto del presente avviso (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione); sono esclusi dal possesso del presente requisito gli anziani soli e/o persone con disabilità;
- assenza di condanne penali passate in giudicato per delitti non colposi per i quali è prevista la pena detentiva non inferiore a cinque anni, ovvero avvenuta esecuzione della relativa pena.

8. PROCEDURA DI SELEZIONE DELLE DOMANDE, ELENCO SOGGETTI IDONEI, COMUNICAZIONE ESITI E ASSEGNAZIONE FINALE

L'individuazione dei 9 nuclei assegnatari degli alloggi del cohousing e del co living *InBorgo* avverrà tramite tre momenti distinti:

- A.** la costituzione di un elenco di soggetti idonei mediante l'attribuzione di criteri di priorità di cui al punto 8.1;
- B.** l'individuazione di almeno n. 14 nuclei da coinvolgere nel percorso di orientamento al cohousing, in base ai criteri di priorità assegnati, alla composizione del nucleo familiare e alla tipologia e numero di alloggi disponibili;
- C.** la selezione finale dei 9 nuclei assegnatari a conclusione del ricordato percorso di orientamento.

8.1 Verifica dei requisiti, procedura di selezione e criteri di priorità

La procedura di selezione per individuare coloro che parteciperanno alla costituzione della comunità dei futuri residenti di *InBorgo* sarà curata da un'apposita Commissione, composta da rappresentanti della Cooperativa Casae, della Cooperativa Gardenia e del Comune di San Romano in Garfagnana. La stessa Commissione, sin dalla ricezione delle prime domande, provvederà alla verifica dei requisiti e all'ordinamento delle candidature. Il risultato della prima valutazione sarà dato dall'elenco soggetti idonei. Quest'ultimo sarà formato sulla base dei criteri di priorità di seguito descritti. I criteri di priorità sono attribuiti in relazione alle condizioni sociali-economiche-familiari, abitative e di storicità di presenza del richiedente e del suo nucleo familiare.

Le condizioni per l'attribuzione dei criteri di priorità, concordati con il Comune e ispirati alle linee guida della coprogettazione, sono le seguenti:

DESCRIZIONE CONDIZIONE	PUNTEGGIO
<i>Condizioni socio-familiari</i>	
Nucleo familiare composto da una sola persona che abbia compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando o da una coppia i cui componenti abbiano entrambi compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla suddetta data.	<i>punti 2</i>

<p>Nucleo familiare composto da una sola persona o coppia coniugata, convivente more uxorio, unita civilmente ovvero convivente di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze), anagraficamente convivente e che viva in coabitazione con altro nucleo familiare, ovvero convivente nell'ambito di un nucleo familiare più ampio, alla data di pubblicazione del bando; con uno o più figli minori a carico.</p>	<p><i>punti 1;</i> <i>punti 2 se con minore/i in carico</i></p>
<p>Coppie non conviventi, intenzionate a convivere e a costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza nell'alloggio.</p>	<p><i>punti 2</i></p>
<p>Richiedente in condizione di pendolarità per distanza tra il luogo di lavoro e il luogo di residenza superiore a km 30.</p>	<p><i>punti 1</i></p>
<p>Libero professionista intenzionato a trasferirsi presso il cohousing <i>InBorgo</i>.</p>	<p><i>punti 2</i></p>
<p><i>Condizioni economiche reddituali</i></p>	
<p>Incidenza sul reddito dichiarato del nucleo familiare del futuro costo mensile complessivo dell'alloggio/unità abitativa (canone di locazione + utenze), calcolato mediamente per ogni tipologia e corrispondente a 322€ per il bilocale, 538€ per il trilocale e 227€ per l'unità abitativa: - pari o inferiore al 30%; - inferiore al 20%.</p>	<p><i>punti 1</i> <i>se pari o inferiore al 30%;</i> <i>punti 2</i> <i>se inferiore al 20%</i></p>
<p><i>Condizioni abitative</i></p>	

<p>Abitazione in alloggio di proprietà privata con un contratto di locazione registrato il cui canone annuo relativo all'anno di produzione del reddito sia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superiore a 1/3 del reddito imponibile e risulti regolarmente corrisposto; - uguale o superiore al 50% del reddito imponibile e risulti regolarmente corrisposto. 	<p><i>punti 1 se canone superiore a 1/3 del reddito;</i></p> <p><i>punti 2 se canone uguale o superiore al 50% del reddito</i></p>
<p><i>Condizioni di storicità di presenza</i></p>	
<p>Residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuativa di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Comune di San Romano in Garfagnana ● Unione Comuni Garfagnana ● Toscana e altre Regioni 	<p><i>punti 3 se nel Comune di San Romano;</i></p> <p><i>punti 2 se negli altri Comuni dell'Unione Comuni Garfagnana;</i></p> <p><i>punti 1 se in Toscana e altre Regioni</i></p>
<p><i>Coerenza con il progetto di cohousing</i></p>	
<p>Esperienza attiva negli ultimi 5 anni in organizzazioni di volontariato, associazioni, comitati.</p>	<p><i>punti 2</i></p>
<p>Esperienze di condivisione di alloggi (affitto condiviso; studentati universitari ecc.)</p>	<p><i>punti 3</i></p>

Verranno ritenute adeguate e quindi inserite nell'elenco dei soggetti idonei le domande che avranno ottenuto criteri di priorità pari o superiore a 3 punti.

8.2 Elenco preliminare soggetti idonei

Per ciascuna tipologia di alloggio verrà redatto un elenco preliminare dei soggetti idonei che includerà quelli che potranno accedere al successivo percorso di orientamento (punto 8.3) e quelli che saranno inseriti in lista di attesa. Sulla base di questo elenco preliminare, almeno 14 candidati saranno invitati a partecipare al percorso (come

descritto al punto 8.3), mentre i restanti nuclei ritenuti idonei andranno a formare una lista d'attesa e saranno invitati a partecipare solo in caso di rinunce da parte di chi occupa posizioni superiori nell'elenco dei soggetti idonei per la stessa tipologia di alloggio. La lista d'attesa rimarrà comunque valida sino alla stipula dei contratti di locazione, come richiamato anche al successivo punto 8.4.

8.3 Percorso di orientamento al cohousing

Il percorso di orientamento al cohousing, denominato Fase 0 e rivolto agli almeno 14 candidati individuati dall'elenco preliminare dei soggetti idonei, sarà condotto da esperti del soggetto gestore e finalizzato a gestire la transizione dal gruppo dei candidati a quello dei futuri residenti di *InBorgo*. Si svolgerà indicativamente da dicembre 2025 a gennaio 2026 e sarà articolato come segue:

- 1 colloquio individuale per candidato (singoli o nuclei);
- 4 Laboratori di Cohousing, che si svolgeranno in forma di incontri collettivi con tutti i candidati ammessi al percorso di orientamento.

Il calendario dei colloqui e degli incontri sarà comunicato a seguito della pubblicazione degli esiti del bando.

Le attività oggetto di questa fase saranno finalizzate a fornire ai partecipanti strumenti informativi e orientativi per promuovere consapevolezza sulle caratteristiche dell'abitare collaborativo, dal momento che far parte di un progetto di cohousing, per quanto mediato da un gestore sociale, presuppone la condivisione di una serie di interessi, stili di vita, disponibilità economiche, regole di comportamento, condizioni base, aspettative da soddisfare. Dal tema dell'abitare si passerà poi alla riflessione sulla solidarietà e la collaborazione reciproca, utilizzando metodologie efficaci sperimentate nei processi partecipativi.

A conclusione di questa attività la **selezione finale dei 9 beneficiari** sarà determinata in base a:

- partecipazione ad almeno il 75% dei laboratori di cohousing;
- rapporto tra composizione del nucleo familiare e caratteristiche dell'alloggio;
- autoesclusione da parte degli stessi partecipanti alla prima fase del percorso, che potranno liberamente ritirare la loro candidatura.

Nella determinazione della selezione finale la Commissione si riserva comunque in ultima istanza una valutazione complessiva di tutti gli elementi riscontrati durante il

processo partecipativo. La suddetta selezione finale è a insindacabile giudizio della Commissione.

Qualora si riscontrassero casi di pari condizioni sarà data priorità alle domande pervenute prima in ordine cronologico. Nei casi in cui dall'elenco finale dei beneficiari risultino liberi degli alloggi, per ciascuno di essi si procederà attingendo in prima battuta dai soggetti idonei che hanno partecipato con esito positivo al percorso partecipativo ma non sono entrati nella lista degli assegnatari e solo in seconda battuta alla lista di attesa stabilita al punto 8.2. In tale caso saranno ripescate due candidature dalla lista di attesa in base alla tipologia di alloggio che si è reso "vacante". Le candidature così selezionate saranno chiamate a partecipare a due colloqui individuali, al termine dei quali la commissione di valutazione - sulla base dei criteri sopra descritti - individuerà il/gli assegnatario/i definitivo/i.

Stabilito l'elenco finale dei beneficiari si procederà dunque all'assegnazione degli alloggi, alla sottoscrizione dei contratti, alla consegna delle chiavi e all'ingresso dei nuclei selezionati.

8.4 Comunicazione degli esiti

Gli esiti delle varie fasi sino all'individuazione degli assegnatari definitivi degli alloggi saranno pubblicati sui siti web:

- www.comune.san-romano-in-garfagnana.lu.it - Comune di San Romano in Garfagnana
- www.coopcasae.it - Casae Società Cooperativa Sociale – Impresa Sociale
- www.cooperativagardenia.it - Cooperativa Gardenia

Tutti i candidati riceveranno comunicazione scritta dell'esito della selezione.

9. PROCESSO DI CONSOLIDAMENTO DEL GRUPPO DI RESIDENTI

La fase di consolidamento del gruppo si svolgerà, dopo l'assegnazione degli alloggi ai singoli/famiglie selezionati, da marzo a giugno 2026 e sarà articolata in 6 incontri a cui parteciperanno i 9 nuclei di cohousers.

L'obiettivo di questa fase, curata da esperti di partecipazione e dai professionisti impegnati nella gestione complessiva del progetto, è quello di promuovere un modello di abitare collaborativo condiviso e sviluppare il protagonismo e l'assunzione di responsabilità necessari alla sua sostenibilità nel medio e lungo periodo, con effetti positivi anche nell'efficientamento dei costi di gestione e soprattutto del benessere complessivo di ogni residente.

Coerentemente con le finalità dell'intervento *InBorgo* e, più in generale, degli intenti del Comune di San Romano In Garfagnana, l'azione di promozione dell'abitare collaborativo faciliterà l'integrazione delle varie funzioni dello stesso intervento - residenziale e turistico - e sarà rivolta non al solo cohousing, ma all'intero contesto cittadino così da sviluppare un dialogo costante e una collaborazione attiva con il tessuto sociale, culturale ed economico di San Romano.

10. CALENDARIO INDICATIVO DELLE FASI PRINCIPALI

- Pubblicazione bando: *1 ottobre 2025*
- Termine per la presentazione delle domande: *14 novembre 2025*
- Comunicazione lista soggetti idonei: *entro 30 giorni dalla chiusura del bando*
- Processo partecipativo: *dicembre 2025 - gennaio 2026*
- Comunicazione assegnatari degli alloggi e proposta di assegnazione alloggio: *febbraio 2026*
- Sottoscrizione dei contratti di locazione e consegna chiavi: *entro 30 giorni dalla comunicazione degli esiti*
- Percorso di consolidamento della comunità di cohousers: *marzo - giugno 2026*

Il soggetto gestore si riserva la possibilità di indire avvisi integrativi o ulteriori finestre di selezione nel corso del progetto, in relazione a eventuali disponibilità di alloggi e variazioni nelle esigenze della comunità.

Le tempistiche potranno subire variazioni in caso di situazioni particolari o cause di forza maggiore, che saranno tempestivamente comunicate ai candidati.

11. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO → L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità. L'alloggio dovrà essere stabilmente abitato da tutti i componenti del nucleo familiare o gruppo di convivenza dichiarato nella candidatura entro 30 giorni dalla consegna; gli inquilini dovranno trasferirvi la residenza entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

DURATA DELLA SUB LOCAZIONE → I contratti di sub- locazione di tipo abitativo verranno stipulati con gli inquilini secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti in merito.

La forma contrattuale pur essendo di carattere sub locatizio prevederà comunque l'applicazione, ove compatibile con la natura dell'intervento, delle clausole di maggior tutela per il sub conduttore previste dai contenuti normativi specifici dei contratti a canale concordato.

Ai sensi della L 431/1998 art. 2 co. 3, del DM 16/01/2017 e dell'accordo territoriale stipulato fra le OO.SS dei proprietari e degli inquilini vigente, i contratti avranno una durata di anni 3 rinnovabili per altri 2. I canoni di locazione sono calcolati sulla base della superficie convenzionale dell'unità immobiliare e delle caratteristiche degli alloggi (come descritto al punto 12 del presente avviso).

12. ENTITÀ DEI CANONI

ALLOGGI E UNITA' ABITATIVE	TIPOLOGIA	S.U. (mq)	CANONE MENSILE (€/mese)	SPESA MENSILE INDICATIVA (€/mese)*	COSTO MENSILE COMPLESSIVO (€/mese)	REDDITO FAMILIARE MENSILE MINIMO (€/mese)**
A1	Bilocale	49,5	127	240	367	1223
A2	Bilocale	44	113	207	320	1066
C	Trilocale	79,8	205	332	538	1793
D1	Bilocale	34,8	89	182	272	906
D2	Bilocale	42,3	109	221	329	1096
UA 1	Camera	24,8	60	180	241	803
UA 2	Camera	19	46	164	210	700
UA 3	Camera	18,9	46	164	210	700
UA 4	Camera	26,3	64	185	249	830

* stimata per utenze

** si vedano i criteri di priorità relativi alle condizioni economiche reddituali di cui al punto 8.1 del presente avviso

12.1 Politica dei canoni

Per la determinazione dei canoni di locazione, non avendo San Romano in Garfagnana un accordo territoriale sulle locazioni abitative, si fa riferimento all'indice elaborato direttamente da Agenzia delle Entrate (OMI) e nello specifico:

- Valore OMI residenziale max 1 € 3,00
- Valore OMI residenziale max 2 € 2,40

$$\rightarrow \text{Valore suggerito} = (3 + 2,40) : 2 = 2,70 \text{ €/mq}$$

Considerata la natura sociale e pubblica dell'intervento abitativo, ai fini del calcolo del canone si applica una riduzione percentuale rispetto al valore medio degli OMI massimi disponibili. Il prezzo applicato al mq è stabilito quindi in € 2,57 per gli appartamenti (riduzione del 5%) e in € 2,43 per le soluzioni in co residenza (riduzione del 10%), stante la presenza di servizi in comune (cucina e zona giorno).

12.2 Deposito cauzionale

Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a due mensilità o, in alternativa, idonea garanzia per il medesimo importo.

13. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

13.1 Presentazione della domanda

Le domande di partecipazione al presente Avviso dovranno essere compilate unicamente sui moduli appositamente predisposti dal Comune e dal soggetto gestore e presentate esclusivamente con una delle seguenti modalità:

- tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo coop.casae@pec.it, riportando nell'oggetto la dicitura '*Avviso cohousing InBorgo. Domanda di partecipazione*'
- *brevi manu* all'Ufficio Protocollo del Comune di San Romano (via Roma n. 9) nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 9 alle 12; il martedì e il giovedì anche dalle 15 alle 18. La domanda dovrà essere consegnata in busta chiusa e recare la dicitura '*Avviso cohousing InBorgo. Domanda di partecipazione*'

Non saranno accettate domande presentate con modalità diverse (posta elettronica non certificata, fax o altro).

13.2 Termini di presentazione

Per la presentazione delle domande il periodo di apertura dell'Avviso è fissato dal 1 ottobre 2025 al 14 novembre 2025 compresi.

13.3 Documentazione richiesta

Le domande di partecipazione dovranno essere corredate da:

- Documento di identità valido del richiedente (e dei componenti del nucleo familiare, se presenti) e/o permesso/carta di soggiorno;
- Codice fiscale del richiedente (e dei componenti del nucleo familiare, se presenti);
- Certificazione ISEE in corso di validità;
- Dichiarazione sostitutiva unica (DSU) per la verifica delle condizioni socio-economiche e familiari;
- Ultime tre buste paga;
- Eventuali documenti attestanti situazioni di fragilità o particolari condizioni di bisogno (certificati medici, segnalazioni dei servizi sociali, ecc.);
- Eventuali referenze relative a precedenti esperienze abitative o di comunità.

13.4 Informazioni e Assistenza alla compilazione

Per tutta la durata dell'avviso sarà possibile richiedere informazioni inviando un'email all'indirizzo dedicato: *cohousing.inborgo@gmail.com*

Per facilitare la presentazione delle domande, la Società Cooperativa Sociale Casae metterà inoltre a disposizione un servizio di supporto telefonico nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10 alle ore 15, fruibile previo appuntamento da richiedersi alla mail *cohousing.inborgo@gmail.com* o telefonando al numero fisso 0571 845215 o cellulare 338 1829902.

Nei giorni **25 ottobre e 8 novembre**, negli orari 10-13, saranno organizzati i momenti di **Open House** in cui saranno aperte a tutti le porte del cohousing *InBorgo* e sarà possibile visitare gli appartamenti, le unità abitative e gli spazi comuni.