Città di Castelnuovo di Garfagnana

AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI CANDIDATURE PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI IN COHOUSING NEL COMUNE DI CASTELNUOVO DI GARFAGNANA

Progetto inserito nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA)

1. PREMESSA

Il presente avviso è promosso dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana e dalla Fondazione Casa Lucca ETS, nell'ambito dell'intervento di housing sociale attivato presso l'immobile di proprietà comunale ubicato nel centro di **Castelnuovo di Garfagnana, Via Garibaldi n. 13,** già oggetto di riqualificazione con finanziamento **PINQuA**.

L'immobile che ospita gli alloggi si trova nel centro storico del comune di Castelnuovo Garfagnana, garantendo la vicinanza e l'accessibilità ai principali servizi e alle attività commerciali locali.

L'intervento di ristrutturazione finanziato attraverso il programma PINQuA ha permesso di recuperare un bene attraverso un'opera di rifunzionalizzazione degli spazi volta a coniugare l'intento di preservare il patrimonio architettonico e ambientale, integrando al contempo principi di sostenibilità e soluzioni orientate a garantire la funzionalità e la qualità degli spazi abitativi e di socializzazione.

L'intervento è finalizzato a offrire soluzioni abitative di medio periodo per realizzare percorsi di progressiva autonomia abitativa, nonché a valorizzare gli spazi comuni dell'immobile come luoghi aperti e dinamici a servizio della comunità. Tutti i residenti infatti avranno inoltre la possibilità di utilizzare gli spazi comuni e condivisi all'interno del complesso abitativo.

La convivenza collaborativa, oltre a rispondere a esigenze concrete e a garantire diritti fondamentali, come l'accesso a un'abitazione economicamente sostenibile, può favorire la nascita di relazioni positive e contribuire alla creazione di una comunità di abitanti basata sulla solidarietà, sulla cooperazione e sul sostegno reciproco.

Il progetto intende inoltre sperimentare nuove modalità di gestione della comunità e di partecipazione attiva dei residenti, con l'obiettivo di rafforzare le relazioni sociali sul territorio e incentivare forme di mutualismo e collaborazione tra gli abitanti e i fruitori del complesso.

La gestione dell'intervento è affidata alla Fondazione Casa Lucca ETS sulla base della Convenzione sottoscritta con il Comune di Castelnuovo di Garfagnana in data 03/07/2026.

2. OGGETTO E CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI HOUSING SOCIALE

Il presente avviso disciplina le modalità di presentazione delle candidature, i destinatari, i requisiti e le modalità di selezione per l'assegnazione in locazione degli alloggi disponibili destinati ai privati nell'ambito del progetto di cohousing. Gli alloggi disponibili ai fini del presente avviso sono due.

Il progetto offre la possibilità di sperimentare forme collaborative di abitare, nelle quali alloggi privati e servizi/spazi comuni sono combinati in modo da salvaguardare la privacy dei residenti e, allo stesso tempo, favorire la socialità, la collaborazione e il mutuo aiuto.

Il progetto intende promuovere una modalità abitativa basata sulla convivenza attiva, sul rispetto reciproco, sulla condivisione di spazi, esperienze e competenze e sulla valorizzazione delle relazioni di prossimità.

Gli spazi comuni dell'immobile saranno valorizzati anche attraverso attività e iniziative in collaborazione con le associazioni e i soggetti del territorio, secondo le modalità previste dal progetto gestionale e dal regolamento che sarà condiviso con la comunità degli abitanti.

La formula del cohousing permetterà anche un generale miglioramento della qualità della vita anche in termini di risparmio attraverso le pratiche di buon vicinato, mutuo aiuto e condivisione che caratterizzeranno la vita e le relazioni della comunità che qui andrà ad abitare.

3. DESTINATARI

Il presente avviso si rivolge a persone desiderose di sperimentare forme innovative di abitare condiviso e collaborativo, che vogliano avviare un percorso di vita autonoma o che necessitino di una soluzione abitativa dignitosa ed economicamente sostenibile, adeguata alle proprie condizioni di vita e familiari.

Secondo quanto previsto dalla Convenzione, gli alloggi disponibili per i privati sono destinati a:

- nuclei familiari (intesi sia in forma unipersonale che pluripersonale, comprendenti quindi coniugi, famiglie, nuclei monoparentali, unioni civili e conviventi di fatto) o giovani coppie (aventi stato di famiglia separato) in situazioni di difficoltà nell'accesso all'individuazione di alloggi abitativi. Nello specifico, il bando è rivolto a soggetti ricadenti nella c.d. fascia grigia, che comprende tutte quelle persone, famiglie o lavoratori con redditi medi (spesso giovani coppie, monoreddito o lavoratori precari) che non hanno i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ma che allo stesso tempo non riescono a sostenere i costi del libero mercato immobiliare;

- giovani che vivono in condizioni di precarietà lavorativa, che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni sostenibili per un percorso di autonomia abitativa, e che hanno esigenze lavorative temporanee sul territorio;

La candidatura è rivolta a persone e nuclei interessati a partecipare alla dimensione comunitaria del progetto, nel rispetto della privacy e dell'autonomia del singolo alloggio. I destinatari dovranno essere disponibili a partecipare alle attività che si rendano necessarie per la costituzione e il consolidamento della comunità abitativa, secondo le modalità che saranno definite dalla Fondazione Casa Lucca ETS.

Gli assegnatari dovranno aderire al progetto sociale di housing collaborativo e alle regole condivise per la gestione degli spazi comuni. Il progetto mira a favorire inclusione, reciprocità, condivisione e accoglienza, attraverso attività e momenti di confronto tra i residenti e, ove previsto, con la comunità locale.

4. DESCRIZIONE DEGLI ALLOGGI

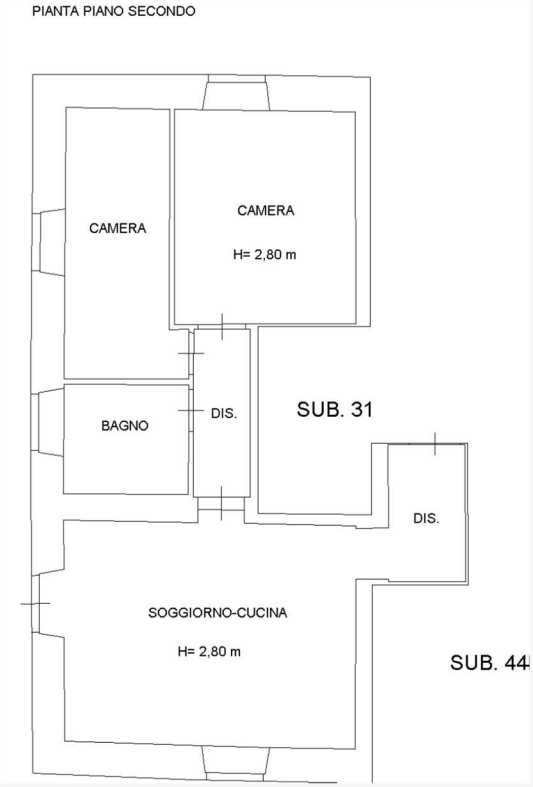
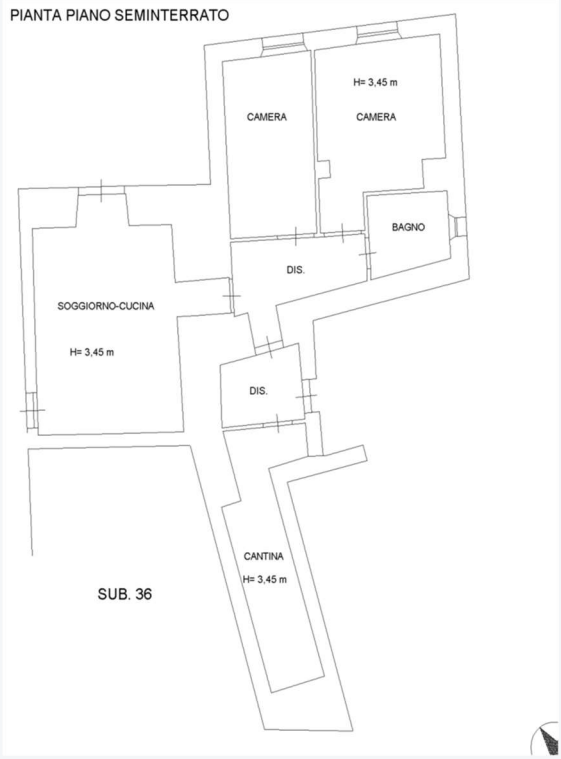
I due alloggi oggetto del presente avviso si trovano all'interno dell'immobile di proprietà del Comune di Castelnuovo di Garfagnana ubicato nel centro cittadino, in Via Garibaldi n. 13. L'edificio è stato oggetto di intervento di riqualificazione nell'ambito del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA).

All'interno dell'immobile sono presenti alloggi destinati a finalità di housing sociale e spazi comuni concepiti come luoghi aperti e dinamici a servizio della comunità. Il presente avviso riguarda esclusivamente **n. 2 alloggi disponibili,** completamente arredati:



Città di Castelnuovo di Garfagnana

FONDAZIONE CASA LUCCA

ALLOGGIO 1 – PIANO SECONDO (SUB. 31 / 44)	ALLOGGIO 2 – PIANO SEMINTERRATO (SUB. 36)
Trilocale composto da: • Zona giorno (soggiorno-cucina) • Camera matrimoniale e cameretta • Bagno e disimpegno • Cantina al piano seminterrato	Trilocale composto da: • Zona giorno (soggiorno-cucina) • Camera matrimoniale e cameretta • Bagno, disimpegno e ripostiglio • Accesso diretto alla cantina
	

Sono presenti al piano seminterrato degli spazi comuni adibiti a lavanderia (dotati di lavatrici e asciugatrici) che saranno gestiti in modo condiviso secondo un Regolamento interno. Gli alloggi sono completamente arredati.

5. CANONE DI LOCAZIONE, DURATA DEL CONTRATTO, CARATTERISTICHE DELLA LOCAZIONE

Canone di locazione mensile: € 350,00 per singolo appartamento, oltre utenze e oneri accessori a carico dell'inquilino. E' previsto **deposito cauzionale** pari ad una mensilità del canone di locazione.

Utenze e oneri condominiali: Le spese relative alle utenze e agli oneri condominiali sono a carico dell'inquilino.

Utenze centralizzate: Gli impianti di produzione dell'acqua calda sanitaria e di riscaldamento sono centralizzati con conseguente contabilizzazione dei consumi riferita a ciascun appartamento.

Utenze autonome: sarà onere del conduttore intestare a proprio nome le restanti utenze relative al singolo alloggio (luce, acqua).

Quota mensile utenze e oneri accessori: Al fine del pagamento delle utenze centralizzate e degli oneri accessori, oltre al canone di locazione, sarà previsto il versamento di una quota mensile di € 70,00 a titolo di acconto con successivo conguaglio a cadenza semestrale, sulla base dei consumi effettivi registrati e delle spese sostenute.

Durata contrattuale: Contratto iniziale non superiore a 18 mesi per avviare la sperimentazione; in caso di buona riuscita del progetto sarà stipulato un contratto di locazione ex art. 2 comma 3 L. 431/98.

6. REQUISITI GENERALI E CONDIZIONI SPECIFICHE

Ai fini della partecipazione, il candidato o il nucleo richiedente dovrà possedere i seguenti requisiti generali (da dichiarare nella Sezione 3 del Modulo di Domanda). Tali requisiti saranno verificati e definiti in coerenza con la disciplina vigente e con gli atti del Comune di Castelnuovo di Garfagnana.

- **Cittadinanza:** cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione europea; i cittadini di Stati non aderenti all'UE hanno diritto di accesso se titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, compatibilmente con la durata del progetto;;
- **Valore ISEE:** ISEE del nucleo richiedente calcolato secondo la normativa vigente compreso tra € 9.000,00 e € 36.000,00;
- **Sostenibilità del canone:** il canone di € 350,00 mensili non deve incidere per oltre il 30% sul reddito complessivo ed effettivo dichiarato ai fini IRPEF dal nucleo familiare. È possibile assicurare tale sostenibilità anche tramite un Garante co-obbligato che si impegna a firmare il contratto di locazione (persona fisica ad es. genitore, parente, terzo ecc. a cui verrà richiesta documentazione a sostegno della garanzia - Sezione 4 del Modulo di Domanda)

Condizioni di carattere specifico:

- **Per i nuclei familiari:** compatibilità numerica con le dimensioni degli alloggi (non più di 3/4 persone);
- **Per i singoli:** disponibilità a coabitare con altra persona.

7. CRITERI DI PRIORITÀ E RIEPILOGO PUNTEGGI

Costituiscono **criteri di priorità**:

- **età anagrafica**-con priorità ai candidati più giovani:,
  - giovani singoli con età non superiore a 39 anni e disponibili a coabitare con altra persona con analoghi requisiti
  - nuclei familiari con i componenti di età non superiore a 39 anni alla data di pubblicazione del presente avviso e nel caso di nuclei unipersonali con disponibilità a coabitare;
- **luogo di residenza** - con priorità alla residenza più prossima all'immobile:
  - Nel comune di Castelnuovo Garfagnana;
  - In un comune della Valle del Serchio
  - In un comune della Provincia di Lucca
- genitore legalmente separato o divorziato.
- 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 Castelnuovo Garfagnana
- 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)
-

Le candidature saranno valutate attribuendo i seguenti punteggi di priorità (riportati nella Sezione 5 del Modulo di Domanda):

CRITERIO DI PRIORITÀ	PUNTEGGIO
Età anagrafica: fino a 29 anni	**6 punti**
Età anagrafica: da 30 a 39 anni	**5 punti**
Residenza nel Comune di Castelnuovo di Garfagnana	**6 punti**
Residenza in un Comune della Valle del Serchio	**4 punti**
Residenza in un Comune della Provincia di Lucca	**1 punto**
Genitore legalmente separato o divorziato	**2 punti**
Assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato entro 50 km da Castelnuovo di Garfagnana	**2 punti**
Assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione sul territorio nazionale o all'estero di valore superiore a € 25.000,00 (ex L.R.T. 2/2019 all. A art. 2 lett. d1 e d2)	**2 punti**

In relazione alle diverse categorie di destinatari, potranno essere richieste condizioni specifiche connesse alla compatibilità numerica tra nucleo e alloggio, alla condizione di disagio abitativo e alla condizione di precarietà lavorativa.

Nell'assegnazione degli alloggi sarà attribuita particolare priorità ai giovani singoli (con età non superiore a 39 anni) disponibili a condividere l'alloggio con un'altra persona avente gli stessi requisiti, e nuclei familiari con particolari caratteristiche (giovani coppie, genitori separati/divorziati). A tal fine un alloggio sarà destinato prioritariamente ad una coabitazione di giovani, l'altro ad un nucleo familiare. Nel caso che non siano presenti domande di cui alle specifiche priorità, gli alloggi saranno comunque assegnati agli altri candidati.

In caso di parità di punteggio, verrà attribuita priorità ai redditi inferiori rispetto agli altri aventi titolo, comparando la documentazione reddituale prodotta in sede di domanda (730, CU, buste paga). La valutazione della compatibilità tra la composizione del nucleo e le caratteristiche dell'alloggio saranno effettuate nell'ambito della procedura di selezione.

8. MODALITÀ DI SELEZIONE E FORMAZIONE ELENCO DEGLI INTERESSATI

Le candidature saranno esaminate da una commissione composta da rappresentati del Comune di Castelnuovo Garfagnana e da referenti della Fondazione Casa Lucca ETS, secondo una procedura finalizzata a verificare il possesso dei requisiti, la sostenibilità economica, la compatibilità tra la composizione del nucleo e l'alloggio disponibile, la condizione abitativa attuale e l'adeguatezza rispetto agli obiettivi del progetto di cohousing collaborativo.

Potranno essere richiesti colloqui conoscitivi e/o ulteriori documenti utili alla valutazione della candidatura.

La presentazione della candidatura e il suo esame non comportano alcun obbligo di stipula del contratto di locazione nei confronti dei candidati. L'assegnazione sarà subordinata al positivo esito della procedura e alla sottoscrizione del relativo contratto.

Le candidature ammissibili non immediatamente selezionate potranno essere inserite in un **elenco di interessati**, dal quale attingere in caso di successiva disponibilità di alloggi compatibili con i requisiti e con le finalità del progetto, secondo modalità che saranno definite nell'avviso definitivo.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA E TERMINI

La domanda deve essere presentata utilizzando l'apposito **Modulo (Allegato 1),** disponibile sui siti www.comune.castelnuovodigarfagnana.lu.it e www.fondazionecasalucca.it entro il 4 dicembre 2026 ore 12:00 allegando obbligatoriamente:

- attestazione ISEE in corso di validità;

- documentazione reddituale richiesta (730, CU, ultime 3 buste paga) del richiedente, del nucleo e dell'eventuale garante;
- documento di identità del dichiarante, dei componenti del nucleo e dell'eventuale garante;
- eventuale sentenza/omologa di separazione o divorzio e documentazione attestante disagio abitativo o precarietà lavorativa.

SCADENZA: 4 DICEMBRE 2026 ORE 12:00

MODALITÀ DI CONSEGNA:

1.Consegna cartacea: Ufficio Protocollo del Comune di Castelnuovo di Garfagnana, Via Vallisneri n. 1 (Tel. 0583 6448316 – Orario: Lun-Mer-Ven 8.30-13.30; Mar-Giov 15.00-17.00).

Oppure presso la sede di Fondazione Casa Lucca ETS, Palazzo Ducale Cortile Carrara LUCCA previo contatto telefonico

2.Invio telematico: Via e-mail all'indirizzo protocollo@comune.castelnuovodigarfagnana.lu.it.

Informazioni: Comune di Castelnuovo di Garfagnana – Ufficio Sociale e Casa (Tel. 0583 6448315 / 0583 6448323) oppure Fondazione Casa Lucca ETS (Tel. 0583 417963 – Cell. 393 9309029).

9. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR), i dati personali forniti dai candidati saranno trattati dal Comune di Castelnuovo di Garfagnana e dalla Fondazione Casa Lucca ETS, secondo le rispettive competenze, esclusivamente per le finalità connesse alla gestione del presente avviso e all'eventuale rapporto di locazione.

Gli interessati possono esercitare i diritti previsti dagli artt. 15 e seguenti del GDPR rivolgendosi, per i trattamenti di competenza della Fondazione, al Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) all'indirizzo dpo@fondazionecasalucca.it . L'informativa completa è consultabile su www.fondazionecasalucca.it nella sezione dedicata alla privacy.

ALL.1 MODULO DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA