



Comune di Empoli



AVVISO

per la raccolta di candidature
per la partecipazione a una comunità di *cohousing*
e per la locazione di alloggi in affitto
presso il Condominio Solidale Freedom
di proprietà del Comune di Empoli

(nuova pubblicazione del bando)



PUBBLICAZIONE BANDO
29 AGOSTO 2022

SCADENZA CALL
16 SETTEMBRE 2022

UN PROGETTO DI



COMUNE di EMPOLI

Comune di Empoli

CON LA COLLABORAZIONE DI



ATS Freedom Condividere l'abitare

INDICE

1. Premessa
2. Oggetto dell'avviso
3. Destinatari del presente avviso
4. Lo stabile di Piazza XXIV Luglio: storia dell'edificio, descrizione contesto urbano e intervento edilizio
5. Caratteristiche dell'edificio e degli alloggi
6. Il profilo della comunità
7. Chi può partecipare: i requisiti per la candidatura
8. Procedura di selezione delle domande, elenco soggetti idonei, comunicazione esiti e assegnazione finale
9. Il processo di consolidamento della comunità di residenti
10. Tempistiche
11. Condizioni relative alla locazione degli alloggi
12. Entità dei canoni
13. Termini e modalità di presentazione della domanda
14. Informazioni per chi ha partecipato al precedente avviso

ALLEGATI

A. Candidatura per la partecipazione a una comunità di *cohousing* e per la locazione di alloggi in affitto

(Facsimile della domanda)





1. PREMESSA

Il presente avviso è promosso da una partnership tra il Comune di Empoli e l'ATS *Freedom Condividere l'abitare*, composta da Auser Abitare Solidale, Cooperativa Sociale Casae, Cooperativa sociale Sintesi Minerva, Cooperativa Sociale Pietra d'Angolo, Cooperativa Impresa Sociale Sociolab, Associazione Filo d'Argento Empoli, impegnate ad attivare la prima sperimentazione pubblica di *cohousing* sociale in Toscana, una nuova forma di abitare caratterizzata dalla presenza di spazi ad uso esclusivo dei singoli nuclei (gli appartamenti assegnati) e aree e servizi in comune che facilitino forme di collaborazione e mutuo aiuto tra residenti.

L'investimento su questa nuova soluzione abitativa si inserisce nel più ampio progetto di rigenerazione urbana denominato HOPE, nonché nelle nuove strategie che l'Amministrazione Comunale sta perseguendo per contrastare e prevenire le varie forme di vulnerabilità abitativa, e per incentivare dinamiche relazionali che possano facilitare coesione sociale e benessere della comunità. 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 vede coinvolti il Comune di Empoli quale Ente proprietario, l'ATS *Freedom Condividere l'abitare* come responsabile del processo di costituzione e accompagnamento del gruppo dei cohousers e della gestione complessiva, e l'associazione *Vorrei prendere il treno* quale responsabile di un intervento sperimentale di autonomia abitativa per persone con disabilità.

2. OGGETTO DELL'AVVISO

Con il presente avviso il Comune di Empoli e l'ATS *Freedom Condividere l'abitare* rendono note le modalità per la presentazione delle candidature e i requisiti richiesti per l'assegnazione di **10 appartamenti in affitto** in sublocazione attraverso l'applicazione dei metodi di calcolo del canone concordato ai sensi della L. 431/1998, del DM 16/01/2017 e dell'accordo territoriale stipulato fra le OO.SS dei proprietari e degli inquilini vigente che verrà riparametrato, considerata la natura dell'intervento ad un **canone ridotto nella percentuale dell'8 % dal limite di fascia stabilito negli accordi territoriali**, all'interno del Condominio Solidale *Freedom*. Gli appartamenti vengono assegnati non arredati.

3. DESTINATARI DELL'AVVISO

Il progetto si rivolge a singoli, coppie con o senza figli e nuclei monoparentali che intendano **affittare un alloggio partecipando attivamente alla vita della comunità nella quale risiedono**, condividendo con gli altri inquilini la gestione degli spazi comuni e realizzando attività tese al miglioramento della qualità della vita.

Nello specifico, l'avviso si rivolge a chi:

- sia in possesso dei requisiti e delle condizioni di sostenibilità economica di seguito indicati (punto 7 del presente avviso);
- sia disponibile ad impegnarsi nel percorso partecipato per la creazione del gruppo dei futuri inquilini del Condominio Solidale *Freedom* (come descritto nei punti 8.3 e 9).

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 coppie intenzionate a convivere devono costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza nell'alloggio.

4. LO STABILE DI PIAZZA XXIV LUGLIO

Storia dell'edificio - La proprietà dell'edificio è comunale e fino al maggio del 2013 ospitava funzioni di carattere sanitario (uffici e ambulatori del Servizio per le tossicodipendenze - Sert). Il fabbricato assunse l'attuale configurazione nel secondo dopoguerra, dopo essere stato utilizzato per mezzo secolo come Caserma dei Carabinieri. È costituito da un unico corpo con due piccole corti interne e con la facciata principale, rivolta verso piazza XXIV Luglio, con gli stilemi ispirati all'edilizia degli anni venti.

Visibilità e relazione con la città - Il complesso architettonico è collocato **nel centro storico della città**, a breve distanza da tutti i servizi e i mezzi di trasporto locale, e si inserisce tra il tessuto consolidato di Via dei Neri e una successione di spazi aperti su cui si affacciano le antiche mura della città. Il recupero del Complesso di Piazza XXIV Luglio riqualifica il paesaggio urbano dell'area recuperando integralmente le caratteristiche architettoniche storiche del fabbricato

dismesso ed il suo intorno di riferimento, costituito dalla Piazza XXIV Luglio e dal giardino di Largo della Resistenza. Nello specifico dell'intervento, nel complesso di Piazza XXIV Luglio coesistono due destinazioni d'uso: **la Casa della Salute, collocata al piano terra, e il Condominio Solidale Freedom, che occupa gli altri due livelli dell'edificio.** La riqualificazione dell'immobile aveva quindi l'obiettivo di potenziare la dotazione funzionale del centro storico inserendosi insieme ad altri servizi esistenti e di progetto in un sistema integrato di edifici pubblici e spazi aperti. La ridefinizione delle aree esterne di pertinenza dell'edificio si pone infatti in linea con l'azione dedicata agli spazi aperti al fine di realizzare un ambiente urbano totalmente accessibile.

L'intervento edilizio - Il progetto di recupero dell'edificio, caratterizzato da interventi finalizzati al consolidamento statico e alla sua valorizzazione storica, ha riguardato anche aspetti legati alla rigenerazione energetica, attraverso **interventi di eco-efficiamento impiantistico** volti alla riduzione del consumo energetico e al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio.

Il progetto HOPE - L'intervento edilizio effettuato sull'immobile di Piazza XXIV Luglio fa parte infatti del Progetto di Innovazione Urbana (PIU) "HOPE - Home Of People and Equality" che, agendo anche sul complesso di San Giuseppe e l'ex Convento degli Agostiniani, si pone l'obiettivo di recuperare e riqualificare edifici e spazi pubblici nel centro storico di Empoli, facendoli tornare a essere vissuti e utilizzati dai cittadini, tramite interventi integrati e intersettoriali, di miglioramento dei servizi sociali ed educativi, della fruizione dei luoghi della cultura, dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio pubblico e della mobilità urbana. La qualificazione degli spazi esterni si lega anche ad una complessiva rivitalizzazione sociale dei luoghi pubblici e di pertinenza dei Complessi oggetto di intervento del PIU limitando così fenomeni di degrado e di progressivo abbandono.



Viste dell'edificio sul lato che si affaccia su Piazza XXIV Luglio

5. CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DEGLI ALLOGGI

Forma e funzioni - L'edificio presenta un unico accesso da Piazza XXIV Luglio, e si sviluppa su tre piani fuori terra. La sua ristrutturazione ha previsto la collocazione a piano terra di ambulatori, servizi medici e uffici della *Casa della Salute*, per una superficie di 570 mq, e ai piani primo e secondo, rispettivamente di 500 e 570 mq, la creazione degli spazi del Condominio Solidale, includenti gli alloggi di diverse metrature e gli spazi comuni. Nella struttura dell'edificio sono presenti due piccole corti interne, entrambe non accessibili ma che garantiscono ai piani primo e secondo illuminazione e aerazione.

Accesso e collegamenti interni - Nell'atrio dell'accesso principale da Piazza XXIV Luglio si disimpegnano sia l'accesso ai locali della Casa della Salute a piano terra che l'accesso riservato al vano scala e all'ascensore di collegamento con i due piani del Condominio solidale. Un secondo vano scale si innesta nella parte nord al primo piano dell'edificio e lo collega con il secondo piano, rimanendo quindi di totale pertinenza del Condominio Solidale. A ogni piano gli appartamenti sono distribuiti da corridoi condominiali riscaldati, tramite i quali si accede anche agli spazi comuni.

Gli alloggi - L'intervento progettuale di redistribuzione degli spazi del primo e del secondo piano ha previsto la realizzazione di 14 appartamenti, caratterizzati da metrature differenti e così suddivisi:

TIPOLOGIA A → n. 1 monolocale;

TIPOLOGIA B → n. 9 bilocali;

TIPOLOGIA C → n. 4 trilocali;

Di questi, un trilocale è riservato all'associazione *Vorrei prendere il treno* per la realizzazione di un intervento sperimentale di autonomia abitativa per persone con



disabilità, mentre tre bilocali sono destinati ad anziani non autosufficienti con un intervento a cui partecipa la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa relativo al bando PNRR Misura 5 Azione PNRR Azione 1.1.2. Autonomia degli anziani non autosufficienti.

Gli appartamenti a disposizione per la realizzazione del Condominio Solidale sono dunque 10, di cui 1 monolocale, 6 bilocali e 3 trilocali.

Di seguito, gli schemi indicativi degli alloggi del Condominio Solidale *Freedom*, con relativa descrizione.

LEGENDA

- cucina - pranzo - soggiorno
- camera
- bagno

TIPOLOGIA A



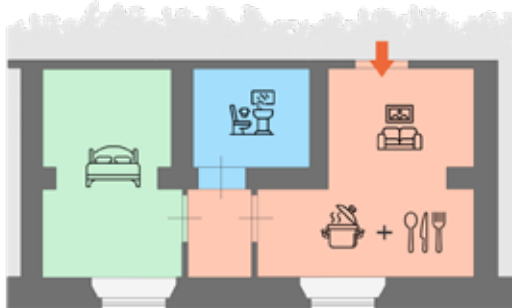
n. 1 monolocale (28 mq): ambiente unico adibito a soggiorno, cucina/pranzo e camera da letto, dotato di bagno.

TIPOLOGIA B1



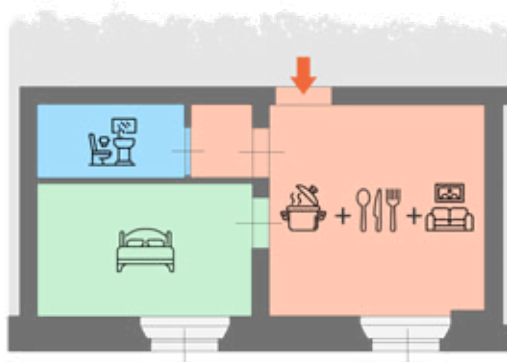
n. 1 bilocale (31,9 mq): soggiorno con angolo cucina/pranzo, una camera da letto e un bagno.

TIPOLOGIA B2



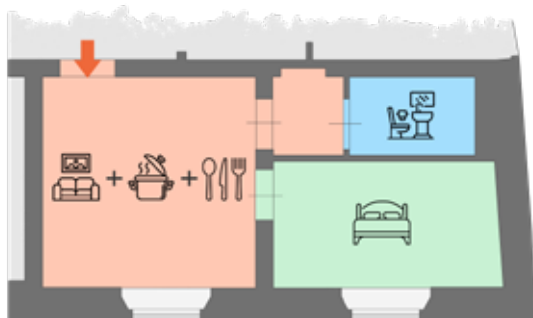
n. 1 bilocale (28,2 mq):
 soggiorno con angolo
 cucina/pranzo, una
 camera da letto e un
 bagno.

TIPOLOGIA B3



n. 1 bilocale (28,5 mq):
 soggiorno con angolo
 cucina/pranzo, una
 camera da letto e un
 bagno.

TIPOLOGIA B4



n. 1 bilocale (28,6 mq):
 soggiorno con angolo
 cucina/pranzo, una
 camera da letto e un
 bagno.

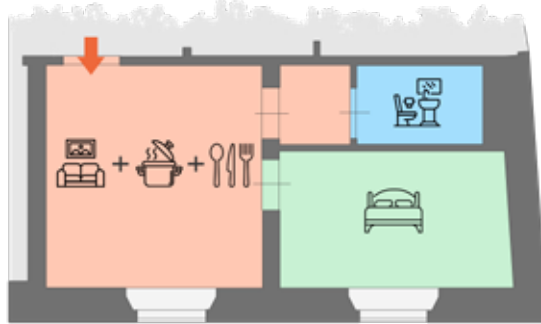
TIPOLOGIA B5



n. 1 bilocale (32,1 mq):
 soggiorno con angolo
 cucina/pranzo, una
 camera da letto e un
 bagno.

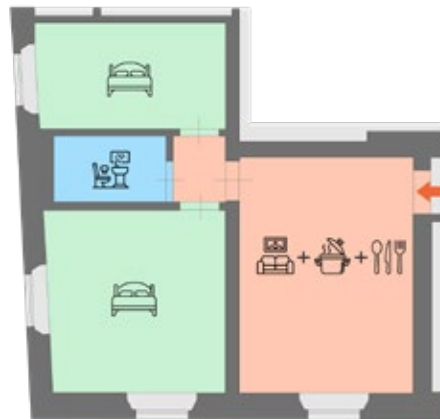


TIPOLOGIA B8



n. 1 bilocale (29,9 mq):
soggiorno con angolo
cucina/pranzo, una
camera da letto e un
bagno.

TIPOLOGIA C1



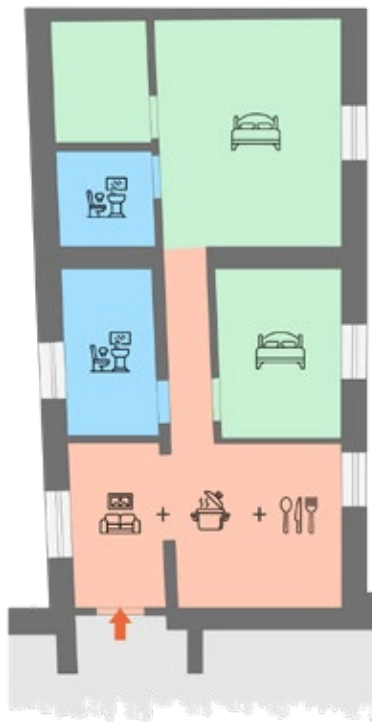
n. 1 trilocale (54 mq):
soggiorno con angolo
cucina/pranzo, una
camera singola, una
camera matrimoniale, un
bagno.

TIPOLOGIA C2



n. 1 trilocale (73,9 mq):
soggiorno con angolo
cucina/pranzo, una
camera singola, una
camera matrimoniale, due
bagni, un ripostiglio.

TIPOLOGIA C3



n. 1 trilocale (65,4 mq):
 soggiorno e angolo
 cucina/pranzo, una
 camera singola, una
 camera matrimoniale con
 ripostiglio, due bagni.

Usi comuni - Gli spazi comuni, presenti sia al primo che al secondo piano, presentano alcune caratteristiche che ne indirizzano l'utilizzo, come ad esempio le predisposizioni per **la lavanderia e la cucina comune**, oppure che li definiscono, come **i servizi igienici comuni**, ma sono costituiti anche da **spazi polivalenti la cui destinazione d'uso finale sarà decisa durante il percorso partecipato** per la creazione del gruppo dei futuri abitanti.

Visibilità reciproca e relazione tra i cohousers - La sala comune al primo piano rappresenta, per collocazione, dimensione e possibili utilizzi, il baricentro della vita collettiva del condominio solidale. Si affaccia sul corridoio condominiale e sulla seconda rampa di scale, ponendosi così in relazione con gli spazi di distribuzione verso gli alloggi privati.

Separazione tra spazi collettivi e privati - La distribuzione degli ambienti interni favorisce una parziale separazione tra spazi comuni, concentrati per lo più al primo piano nell'angolo nord-est dell'edificio, e alloggi privati, a garanzia di privacy



e tranquillità per gli abitanti. In questo modo **vengono coniugati i benefici della condivisione mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita.**

Le dotazioni impiantistiche - La progettazione delle dotazioni impiantistiche è stata concepita secondo i principi dell'edilizia sostenibile. Tutti gli appartamenti sono dotati di predisposizioni per l'installazione di una cucina nella zona giorno e hanno almeno un bagno con wc, lavandino e doccia. Gli appartamenti sono dotati di sistema di riscaldamento a pavimento alimentato tramite pompa di calore, un sistema che permette anche la produzione di acqua calda sanitaria. Nei servizi igienici sono montati radiatori a parete del tipo scaldasalviette. L'edificio è dotato di pannelli fotovoltaici sul tetto che permettono la produzione di energia elettrica per l'alimentazione della pompa di calore. Gli infissi esterni sono in legno e gli oscuranti sono costituiti da persiane in legno. Le cucine sono predisposte per l'utilizzo di piani cottura a induzione. Ogni appartamento è dotato di termostato per la regolazione della temperatura all'interno di un range comune preimpostato e di citofono e apriporta per l'ingresso.

Arredi - Gli appartamenti vengono assegnati non arredati.

6. IL PROFILO DELLA COMUNITÀ

Il profilo della comunità cui il progetto *Freedom* intende rivolgersi è identificato in 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.

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.

***Freedom* ha l'obiettivo di attivare la prima sperimentazione pubblica di cohousing sociale in Toscana:** un microcosmo di persone e di stili di vita diversificati, ma unito da alcuni valori condivisi indipendentemente dalle proprie convinzioni religiose o politiche e capaci di dar vita a forme spontanee di sussidiarietà e welfare abitativo.

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 e della ricostruzione di legami non solo familiari, socializzare le attività quotidiane per dividerne il carico e realizzare un maggiore equilibrio nella loro gestione, possono in effetti incidere sul benessere individuale e collettivo dei residenti e promuovere un nuovo concetto di vivere la casa e il quartiere.

L'esperienza di *Freedom* e il progetto di *cohousing*, rafforzando la presenza di nuovi residenti, aspira in effetti a **contribuire ad una più generale riqualificazione dell'intera area del centro storico** circostante, proponendosi come un nuovo polo di attività e/o servizi innovativi progettati per essere rivolti anche al quartiere e al vicinato.



7. CHI PUO' PARTECIPARE: I REQUISITI PER LA CANDIDATURA

Alla data della presentazione della domanda (compilata su apposito modulo come spiegato al punto 10), 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;

RESIDENZA

- Almeno uno dei componenti del nucleo richiedente deve avere residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale dei comuni a cui si riferisce il bando - i Comuni della Città Metropolitana di Firenze - prioritariamente nel Comune di Empoli e in subordine nei Comuni dell'Unione dei Comuni del Circondario Empolese Valdelsa ed in ulteriore subordine nella Città Metropolitana di Firenze. La permanenza di tale requisito deve essere verificata al momento dell'assegnazione dell'alloggio;

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 + spese condominiali) sul **reddito, dichiarato ai fini IRPEF del nucleo familiare**, che non dovrà essere superiore al 30% al momento della sottoscrizione del contratto di locazione. Al netto delle condizioni reddituali, nel caso di lavoro saltuario oppure nel caso di giovani studenti universitari, 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.

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 regionale¹ e situato nella Città Metropolitana di Firenze o comunque entro 60 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);
- assenza, da parte del richiedente, di condanne penali

¹ Come previsto dall'Allegato A alla Legge Regionale Toscana n. 2 del 2 gennaio 2019 e sue successive modificazioni e integrazioni, l'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 12 comma 8 della citata legge ovvero con complessivamente due o più persone a vano utile.



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 10 nuclei assegnatari degli alloggi del Condominio Freedom 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. 20 nuclei da coinvolgere nel percorso di costruzione della comunità di cohousers, in base ai criteri di priorità assegnati, composizione nucleo familiare e tipologia e numero alloggi disponibili;
- c)** selezione finale dei 10 nuclei assegnatari a conclusione del ricordato percorso di costruzione della comunità di cohousers.

8.1 PROCEDURA DI SELEZIONE E CRITERI DI PRIORITA'

La procedura di selezione per individuare coloro che parteciperanno alla costituzione della comunità dei futuri residenti di Freedom sarà curata da un'apposita Commissione, composta da rappresentanti del Comune di Empoli e dell'ATS *Freedom Condividere l'abitare*. 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 sono le seguenti:

DESCRIZIONE CONDIZIONE	CRITERI DI PRIORITÀ
Condizioni socio-familiari	
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, anche in presenza di minori a carico.	<i>punti 1; punti 2 se con minore/i in carico</i>
Nucleo familiare composto da 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.	<i>punti 1; punti 2 se con minore/i in carico</i>
Richiedente in condizione di pendolarità per distanza tra il luogo di lavoro e il luogo di residenza superiore a km 70.	<i>punti 1</i>
Nucleo familiare composto da due persone con massimo tre familiari fiscalmente a carico.	<i>punti 2</i>
Nucleo familiare composto da una sola persona con: <ul style="list-style-type: none"> • uno o più figli maggiorenni fiscalmente a carico, purché non abbiano compiuto il ventiseiesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando; • un figlio minore fiscalmente a carico o un minore in affidamento preadottivo a carico; • due o più figli minori fiscalmente a carico o due o più minori in affidamento preadottivo a carico. 	<i>punti 1 se con uno o più figli maggiorenni in carico; punti 2 se con minore a carico punti 3 se con due o più minori a carico</i>
Coppie non conviventi, intenzionate a convivere e a costituire nucleo familiare con il trasferimento della residenza nell'alloggio.	<i>punti 2</i>
Richiedente separato o divorziato legalmente su cui grava l'obbligo disposto dall'autorità giudiziaria del pagamento mensile di un assegno di mantenimento a favore del coniuge e/o dei figli.	<i>punti 1</i>
Condizioni economiche reddituali	
Incidenza del futuro costo mensile complessivo del singolo appartamento (canone di locazione + utenze + spese condominiali), calcolato mediamente per ogni tipologia (corrispondente a 362 euro per gli alloggi di tipo A, 382 euro per gli alloggi di tipo B e 736 euro per gli alloggi di tipo C), sul reddito mensile dichiarato del nucleo familiare: <ul style="list-style-type: none"> • pari o inferiore al 30%; • inferiore al 20% 	<i>punti 1 se pari o inferiore al 30%; punti 2 se inferiore al 20%</i>



DESCRIZIONE CONDIZIONE	CRITERI DI PRIORITÀ
<p>Condizioni abitative dovute a situazioni di grave disagio abitativo, accertate dall'autorità competente, per i seguenti motivi:</p>	
<p>Permanenza effettiva e continuativa, documentata dalle autorità pubbliche competenti, in ambienti impropriamente adibiti ad abitazione, aventi caratteristiche tipologiche e/o igienico-sanitarie di assoluta ed effettiva incompatibilità con la destinazione ad abitazione. Ai fini di cui al presente bando, l'eventuale classificazione catastale dell'unità immobiliare non ha valore cogente. Tale situazione deve sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando e comprovata.</p>	<p><i>punti 2</i></p>
<p>Abitazione in alloggio avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo, e non facilmente eliminabili, in presenza di nucleo familiare con componente con mobilità ridotta.</p>	<p><i>punti 2</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 ad un terzo del reddito imponibile, e risulti regolarmente corrisposto; • uguale o superiore al 50% del reddito imponibile. 	<p><i>punti 3 se canone superiore a un terzo del reddito;</i></p> <p><i>punti 4 se canone uguale o superiore al 50% del reddito</i></p>
<p>Abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole come definita all'articolo 14 comma 3 della L.R. 2/2019 o di provvedimento di espropriazione forzata a seguito di pignoramento. Il suddetto sfratto e la relativa convalida devono avere data certa, anteriore alla data di pubblicazione del bando, comunque non superiore ad anni due.</p>	<p><i>punti 2</i></p>
<p>Condizioni di storicità di presenza:</p>	
<p>Residenza anagrafica o sede di attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale dimostrabile di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di riferimento del bando.</p>	<p><i>punti 2 se con presenza da meno di tre anni;</i></p> <p><i>punti 3 se con presenza tra tre e cinque anni;</i></p> <p><i>punti 4 se con presenza da oltre cinque anni</i></p>

DESCRIZIONE CONDIZIONE	CRITERI DI PRIORITÀ
residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuativa di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di: <ul style="list-style-type: none"> • Comune di Empoli; • altri Comuni del Circondario Empolese Valdelsa; • restanti Comuni della Città Metropolitana di Firenze. 	punti 3 se nel Comune di Empoli; punti 2 se in altri Comuni del Circondario; punti 1 se nei restanti Comuni della Città Metropolitana
Coerenza con il profilo di comunità:	
esperienza attiva negli ultimi 5 anni in organizzazioni di volontariato, associazioni, comitati	punti 2
esperienze di condivisione di alloggi (affitto condiviso; studentati universitari ecc.)	punti 3
partecipazione a iniziative di economia in grado di generare un vantaggio collettivo (Gruppo di Acquisto Solidale - G.A.S., Banca del Tempo, Baratto ecc.)	punti 2

Verranno ritenute adeguate e quindi inserite nell'elenco dei potenziali cohousers le domande che avranno ottenuto criteri di priorità pari o superiore a 10 punti.

8.2 ELENCO PRELIMINARE DEI SOGGETTI IDONEI

Per ciascuna tipologia di alloggio (A, B, C) verrà redatto un elenco preliminare dei soggetti idonei che includerà quelli che potranno accedere al successivo processo partecipativo (punto 8.3) e quelli che saranno inserite in lista di attesa. Sulla base di questo elenco preliminare, almeno 20 nuclei saranno invitati a partecipare alla prima fase del percorso per la costituzione della comunità dei cohousers (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.



TIPOLOGIA DI ALLOGGIO	NUMERO DI ALLOGGI DISPONIBILI	NUMERO DI NUCLEI AMMESSI AL PROCESSO PARTECIPATIVO
A - monolocale	1	2
B - bilocale	6	12
C - trilocale	3	6

8.3 IL PROCESSO PARTECIPATIVO, LA FASE DI COSTRUZIONE DI COMUNITÀ DI *COHOUSERS*

Il processo partecipativo, rivolto agli almeno 20 nuclei individuati dall'elenco preliminare dei soggetti idonei, sarà condotto da esperti del soggetto gestore che accompagneranno i partecipanti a realizzare il proprio progetto di *cohousing* sul piano valoriale, economico, tecnico, organizzativo e gestionale.

I candidati si impegneranno a partecipare al percorso finalizzato a gestire la transizione dal gruppo dei candidati alla comunità dei futuri residenti di *Freedom* che sarà articolato come segue:

- **la fase 0 della COSTRUZIONE della comunità di *cohousers***, indicativamente dal 1 al 31 ottobre 2022, prevede n. 1 colloquio individuale per candidato (singoli o nuclei) e 4 incontri collettivi (Laboratori di *Cohousing*) a cui parteciperanno i nuclei ammessi alla sperimentazione (come descritto al punto 8.2). Il calendario dei colloqui e degli incontri sarà comunicato a seguito della pubblicazione degli esiti del bando.

L'obiettivo di questa fase è quello di gestire la transizione dal gruppo di interessati al gruppo di *cohousing*, facilitando la formazione e l'autonomia dei coabitanti. Le attività – che potranno coinvolgere anche gli ospiti dell'appartamento destinato a persone con disabilità e i referenti dell'associazione

Vorrei prendere il treno - sono finalizzate a fornire ai partecipanti gli strumenti per diventare protagonisti del proprio progetto, dal momento che avviare una comunità di *cohousing*, per quanto mediata 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 10 beneficiari sarà determinata in base a:**

- partecipazione ad almeno il 75% degli incontri della prima fase del percorso;
- 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.

Qualora si riscontrino casi di pari condizioni sarà data priorità alle domande pervenute prima in ordine cronologico.

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.

Nel caso in cui dall'elenco finale dei beneficiari risultino liberi degli alloggi, per ciascuno di essi si procederà attingendo 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 ESITI

Gli esiti delle varie fasi di selezione sino all'assegnazione definitiva degli alloggi saranno comunicati tramite e-mail ai diretti interessati e saranno consultabili sul sito del Comune di Empoli www.comune.empoli.fi.it e su quello del soggetto gestore alla pagina www.coopcasae.it.

8.5 ASSEGNAZIONE ALLOGGI

L'assegnazione degli appartamenti ai 10 beneficiari selezionati avverrà immediatamente dopo la conclusione del processo partecipativo di cui al punto 8.3.

9. IL PROCESSO DI CONSOLIDAMENTO DELLA COMUNITÀ DI RESIDENTI

La fase del CONSOLIDAMENTO del gruppo si svolgerà, dopo l'assegnazione degli alloggi ai singoli/famiglie selezionati, da dicembre 2022 a gennaio 2023, e sarà articolata in 6 incontri a cui parteciperanno i 10 nuclei di *cohousers*.

L'obiettivo di questa fase è quello di costruire e consolidare 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.

Per rendere massimamente inclusive le attività, anche rispetto a target con particolari fragilità, queste saranno coordinate dal tutor con il supporto dell'esperto di partecipazione e il contributo di tutti i professionisti e gli operatori impegnati nella gestione degli alloggi e delle relazioni con i *cohousers*, e vedranno coinvolti, se disponibili, anche gli ospiti dell'appartamento destinato a persone con disabilità, i referenti dell'associazione *Vorrei prendere il treno*, gli anziani non autosufficienti dell'intervento relativo al bando PNRR Misura 5 e la Società della Salute Empolese Valdarno Valdelsa. Coerentemente con le finalità dell'intervento *Freedom* e più in generale, del progetto *HOPE* promosso dal Comune

di Empoli, l'azione di *community building* non sarà rivolta solamente all'interno del condominio solidale, ma particolare attenzione sarà posta al contesto urbano in cui l'intervento si inserisce, affinché la funzione abitativa integrata ai servizi diventi effettivo motore di rivitalizzazione e vivacità del centro urbano. In tal senso, l'esperto di partecipazione implementerà una serie di azioni e attività con l'obiettivo di far conoscere e aprire - anche fisicamente - il condominio solidale al quartiere e alla città e sviluppare una dinamica di

10. TEMPISTICHE

ATTIVITÀ	TEMPISTICA
Ricezione delle Candidature	Scadenza: 16.09.2022
Proroga ricezione dell'ISEE	Entro 23.09.2022
Verifica ammissibilità e ordinamento delle candidature	Entro 15 giorni dalla scadenza dell'avviso
Percorso partecipativo FASE 0 - COSTRUZIONE COMUNITA'	Dal 1 al 31 ottobre 2022
Individuazione <i>cohousers</i> assegnatari e proposta di assegnazione alloggio	Ottobre - Novembre 2022
Firma del contratto	Entro la data indicata dalla comunicazione di proposta di assegnazione dell'alloggio
Consegna degli appartamenti	Contestualmente alla firma del contratto
Percorso partecipativo FASE CONSOLIDAMENTO	Dicembre 2022 - Gennaio 2023

11. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Consegna e occupazione dell'alloggio:

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi. 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, depositi cauzionali e indicizzazione del canone:

I contratti di sub- locazione di tipo abitativo verranno stipulati con gli inquilini secondo quanto previsto dalle Leggi vigenti in merito. 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 regime maggiormente tutelato del canale concordato . Ai fini del calcolo del canone il prezzo applicabile al mq è stabilito quindi in € 7,00.

Rimarranno esclusi da questo calcolo le quote relative agli oneri accessori che verranno stabilite in 3 euro al mq per gli spazi a comune, da sottoporre a conguaglio a consuntivo annuale.

La forma contrattuale pur essendo di carattere sub locazio 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 per 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).

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. Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice ISTAT.

12. ENTITÀ DEI CANONI

CODICE ALLOGGIO	TIPOLOGIA	N. ALLOGGI	S.U. (mq)	CANONE MENSILE (€/mese)	SPESA MENSILE INDICATIVA (€/mese)*	COSTO MENSILE COMPLESSIVO (€/mese)	REDDITO FAMILIARE MENSILE MINIMO (€/mese)**
A	monolocale	1	28	196	166,34	362,34	1208
B1	bilocale	1	31,9	223,3	166,34	389,64	1299
B2	bilocale	1	28,2	197,4	166,34	363,74	1212
B3	bilocale	1	28,5	199,5	166,34	365,84	1219
B4	bilocale	1	28,6	200,2	166,34	366,54	1222
B5	bilocale	1	32,1	224,7	166,34	391,04	1303
B8	bilocale	1	29,9	209,3	166,34	375,64	1252
C1	trilocale	1	54	378	243,08	621,08	2070
C2	trilocale	1	73,9	517,3	284,28	801,58	2672
C3	trilocale	1	65,4	457,8	262,65	720,45	2401,5

* per utenze (riscaldamento e acqua calda sanitaria, energia elettrica, acqua, rifiuti) e spese condominiali.

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

13. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Per la presentazione delle domande il periodo di apertura dell'Avviso è fissato **dal 29 agosto 2022 al 16 settembre 2022** compresi.

Le domande di partecipazione al presente Avviso dovranno essere compilate unicamente sui moduli appositamente predisposti dal Comune e dal soggetto gestore.

Le domande e gli allegati richiesti potranno essere consegnati con le seguenti **modalità**:

- tramite pec all'indirizzo di posta certificata di Casae: coop.casae@pec.it
- consegna a mano in forma cartacea presso lo sportello



Freedom Condividere l'abitare in via De Sanctis 19 a Empoli, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,30 alle ore 13,00

Ove necessario e previo appuntamento - da richiedersi alla mail info@coopcasae.it o telefonando al numero fisso 0571 845215 o cellulare 3381829902 - nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 10 alle ore 15 lo sportello *Freedom Condividere l'abitare* fornirà un **servizio di orientamento e supporto nella compilazione** della modulistica richiesta.

In alternativa sarà possibile **richiedere informazioni** inviando un'email all'indirizzo dedicato:
freedom.empoli@gmail.com

14. INFORMAZIONI PER CHI HA PARTECIPATO AL PRECEDENTE AVVISO

Coloro i quali hanno già partecipato al precedente avviso pubblicato in data 2 maggio 2022 e sono risultati idonei al progetto di cohousing, avendo ottenuto un punteggio complessivo uguale o superiore al punteggio minimo indicato nel suddetto avviso (18 punti - articolo 8.1 dell'avviso del 02/05/2022), risultano già inseriti nell'elenco preliminare dei soggetti idonei che parteciperanno alla Fase 0 del percorso partecipativo a ottobre 2022.

Coloro i quali hanno già partecipato al precedente avviso pubblicato in data 2 maggio 2022 e, pur possedendo i requisiti richiesti per la candidatura al bando, non hanno raggiunto il punteggio minimo indicato nel suddetto avviso (18 punti - articolo 8.1 dell'avviso del 02/05/2022), se risultati in possesso del nuovo punteggio minimo indicato nel presente avviso (10 punti) possono aderire a questo nuovo avviso senza ripresentare la domanda ma solo confermando il proprio interesse a partecipare alla selezione entro la data di scadenza del nuovo bando nelle seguenti modalità:

- tramite pec all'indirizzo di posta certificata di Casae: *coop.casae@pec.it*, mettendo nell'oggetto: CONFERMA INTERESSE PARTECIPAZIONE AVVISO FREEDOM e nel corpo del messaggio la seguente frase: "Io sottoscritta/oconfermo il mio interesse alla partecipazione all'avviso per la raccolta di candidature per la partecipazione a una comunità di cohousing e per la locazione di alloggi in affitto presso il Condominio Solidale Freedom di proprietà del Comune di Empoli";

oppure

- tramite consegna a mano in forma cartacea presso lo sportello *Freedom Condividere l'abitare* in via De Sanctis 19 a Empoli, nei giorni di martedì e giovedì dalle ore 9,30 alle ore 13,00 di una autodichiarazione avente come oggetto CONFERMA INTERESSE PARTECIPAZIONE AVVISO FREEDOM e come testo "Io sottoscritta/oconfermo il mio interesse alla partecipazione all'avviso per la raccolta di candidature per la partecipazione a una comunità di cohousing e per la locazione di alloggi in affitto presso il Condominio Solidale Freedom di proprietà del Comune di Empoli".

Coloro i quali hanno già partecipato al precedente avviso pubblicato in data 2 maggio 2022 e, pur possedendo i requisiti richiesti per la candidatura al bando, si sono aggiudicati un punteggio finale inferiore anche al nuovo punteggio minimo indicato nel presente avviso (10 punti) possono ripresentare la domanda per aderire a questo nuovo avviso procedendo alla raccolta di tutta la documentazione richiesta e, se necessario, aggiornando la stessa.