



ASP CITTÀ DI BOLOGNA

Azienda pubblica di servizi alla persona

AVVISO
per la partecipazione alla comunità di abitanti di Porto 15,
primo cohousing pubblico d'Italia per under 35

TRILOCALE DISPONIBILE



Indice

1. Oggetto dell'avviso
2. Destinatari del presente avviso
3. Lo stabile di via del Porto 15
4. Caratteristiche del Trilocale e degli spazi comuni
5. Entità del canone e spese condominiali
6. Requisiti per la candidatura
7. Il profilo di comunità
8. Percorso di selezione e formazione della comunità
9. Condizioni relative alla locazione degli alloggi
10. Termini e modalità di presentazione della domanda
11. Supporto alla compilazione della domanda
12. Responsabile del procedimento

Allegati

- A. Fac-simile Modulo Candidatura per la partecipazione alla comunità di abitanti di Porto 15
- B. Carta dei Valori e Regolamento del Cohousing Porto15
- C. Modulo del Garante
- D. Informativa privacy

PREMESSA

Il Cohousing Porto 15 è un'abitazione collaborativa attiva, frutto di un percorso condiviso tra cittadini e amministrazione, dedicata a giovani under 35.

Inaugurato nel 2017 è il primo cohousing in Italia ad iniziativa interamente pubblica, frutto del recupero e successiva assegnazione a canone concordato di 18 alloggi all'interno di uno stabile di proprietà di ASP Città di Bologna situato nel centro storico della città, a ridosso del distretto culturale denominato Manifattura delle Arti. La struttura dispone di spazi comuni a disposizione dei coabitanti, chiamati a partecipare attivamente alla vita della comunità nella quale risiedono, con l'obiettivo di sperimentare una nuova forma di abitare collaborativo.

La governance del progetto, che ha raccolto tutte le competenze e le risorse necessarie alla sua realizzazione, è costituita dai seguenti soggetti: Comune di Bologna come Ente promotore del progetto; ASP Città di Bologna come Ente attuatore e finanziatore con il Dipartimento della Gioventù e del Servizio Civile Nazionale della Presidenza del Consiglio dei Ministri, oltreché proprietario dell'immobile; ACER Bologna come responsabile dell'intervento di riqualificazione edilizia e SuMisura Società Cooperativa incaricata del processo di creazione, formazione e accompagnamento del primo gruppo di cohousers.

L'investimento su questa nuova soluzione abitativa rivolta ai giovani (singoli, coppie, famiglie) si inserisce nel più ampio impegno dell'Amministrazione per sostenere e promuovere le nuove generazioni. Con il Piano dell'Abitare lanciato nel 2023 e la variante al Piano Urbanistico Generale l'Amministrazione comunale intende affrontare in modo strutturale ed inedito la questione abitativa bolognese con cinque strategie, tra le quali la sperimentazione di nuove forme di abitare collaborativo.

Sul progetto di cohousing Porto15 hanno trovato una convergenza i diversi interessi degli enti coinvolti: dall'esigenza di sostenere l'autonomia abitativa dei giovani, a quella di innovare i modelli di edilizia pubblica, fino a quello di riqualificare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, realizzando opere di rilevanza sociale. A motivare l'investimento è anche la consapevolezza che questa nuova forma dell'abitare può avere un impatto sociale che va oltre la mera risposta ad un bisogno e ad un diritto specifici, quello della casa per i giovani, perché il cohousing può fungere da volano delle relazioni tra le persone, della coesione sociale e del benessere dell'intera comunità.

Contestualmente all'ingresso negli appartamenti, e quindi all'avvio del progetto, il primo nucleo di coabitanti ha dato vita all'omonima associazione di promozione sociale, *Porto 15 APS*, con l'obiettivo di supportare materialmente l'avvio del cohousing e di promuovere i modelli dell'abitare collaborativo partecipando attivamente alla vita associativa della città e alle reti nazionali e internazionali. L'Associazione ha lo scopo di sostenere la comunità di residenti secondo i principi di prossimità e interazione con il contesto urbano, e di promuovere e diffondere i valori di solidarietà, inclusione e sostenibilità sociale, ambientale ed economica all'interno della comunità di appartenenza.

La comunità di Porto 15 è fondata sulla *Carta dei valori* e sulle *Regole di convivenza collaborativa*; tali documenti sono stati elaborati attraverso un percorso partecipato che ha coinvolto gli abitanti del cohousing in un percorso di confronto ed elaborazione sui temi del co-abitare, della gestione collaborativa e dei valori di comunità (anno 2017).

Con il presente bando si intende garantire la necessaria continuità ed evoluzione dinamica della comunità del cohousing di Porto15 con l'ingresso graduale di nuovi coabitanti a mano a mano che gli alloggi si renderanno disponibili.

1. OGGETTO DELL'AVVISO

Con il presente avviso ASP Città di Bologna rende note le modalità per la presentazione delle candidature ed i requisiti richiesti per l'assegnazione del trilocale in affitto a canone concordato nell'ambito della residenza collaborativa Porto15.

Oltre alle abitazioni private, gli abitanti hanno a disposizione gli spazi comuni: spazio esterno, sala d'ingresso, cucina condivisa, biblioteca, ciclofficina, sala prove musicale, falegnameria. E' offerta la possibilità di utilizzo di Lavanderia e asciugatrice in comune.

Gli alloggi vengono forniti senza arredi, ma sarà data la possibilità di concordare eventuali passaggi di consegne tra abitanti, nell'ottica del riuso e della sostenibilità economica.

Tutti gli spazi sono accessibili anche alle persone con mobilità ridotta, grazie all'inserimento di un ascensore a servizio di tutti i piani e unito al vano scale esistente, per assicurare la distribuzione verticale senza barriere architettoniche ed una buona funzionalità dei percorsi.

2. DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO

Il cohousing Porto 15 si rivolge a giovani adulti di età compresa tra i 18 e i 35 anni (non compiuti alla data di scadenza del presente avviso), donne e uomini, singoli, amic⊕ o coppie, con o senza figli e nuclei monoparentali che intendano affittare un alloggio e partecipare 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 di vita, propria e di comunità.

A partire dall'evoluzione del bisogno abitativo nella città di Bologna, sempre più trasversale, la comunità degli abitanti di Porto 15 è "mista" per genere, origini e condizioni sociali, composta da persone singole e nuclei familiari, student⊕, lavorator⊕.

La comunità di cohousing è composta secondo criteri di mix sociale, sostenibilità e motivazione.

In specifico, l'avviso si rivolge a chi:

- sia in possesso dei requisiti e delle condizioni di sostenibilità economica di seguito indicati;
- sia disponibile ad impegnarsi nel percorso di partecipazione alla comunità degli abitanti;
- sia disponibile a condividere la Carta dei Valori e il Regolamento del Cohousing Porto15.

3. LO STABILE DI VIA DEL PORTO 15: INTERESSE CULTURALE, INTERVENTO EDILIZIO E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

L'edificio destinato al cohousing interessa una porzione dell'immobile denominato "*Palazzo dell'Istituto di Aiuto Materno e di Assistenza ai Lattanti*", ultimato nel 1914 su progetto dell'Ing. Gualtiero Balatroni, incaricato dalla Congregazione di Carità di Bologna, allora ente proprietario dell'immobile.

L'edificio a corte posto tra via Don Minzoni, via Fratelli Rosselli e via del Porto rimase indenne ai bombardamenti bellici e appare oggi sostanzialmente autentico nel suo impianto originario. Il complesso architettonico è dichiarato di interesse culturale con specifico decreto del Ministero per i Beni ed Attività Culturali. Sebbene il civico 15 di via del Porto rappresenti la parte meno ornata dell'intero edificio, il progetto di ristrutturazione ha saputo conciliare il doveroso rispetto dell'esistente, l'opportunità del consolidamento strutturale con l'adeguamento funzionale e le sollecitazioni che scaturiscono dal progetto cohousing e dall'uso abitativo non convenzionale.

Ne deriva uno studio delle relazioni spaziali tra ambienti privati e luoghi di aggregazione che si risolve nella definizione sintetica di alcuni aspetti:

- visibilità e relazione con la città: il duplice ingresso tra via del Porto via Don Minzoni crea uno spazio fisicamente attraversabile e permeabile, sottolinea il carattere di apertura dei coouser

verso la città, per attivare dinamiche di gestione partecipata, promuovere iniziative di intrattenimento, instaurare collaborazioni;

- visibilità reciproca e relazione tra cohousers: lo spazio esterno, l'atrio, lo spazio comune al primo piano sono baricentro della vita collettiva;
- usi comuni: diversi spazi comuni sono consegnati agli abitanti che ne decidono insieme l'uso e le modalità di cura;
- separazione tra spazi collettivi e privati: a garanzia di privacy e tranquillità la parte dedicata agli alloggi è pensata prevalentemente ai piani superiori, distinta da quella comune per limitare il più possibile le interferenze.

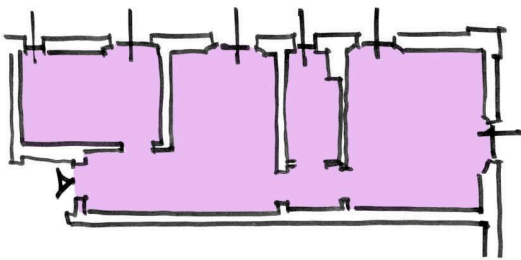
Il progetto di riqualificazione è stato costruito su criteri di sostenibilità ambientale. Il raggiungimento di tali obiettivi dipende in larga misura dal comportamento degli abitanti e della comunità in senso più ampio, perché richiede la disponibilità a modificare abitudini e stili di vita con il sostegno dell'intera comunità, attraverso modalità organizzative e strumenti collaborativi.

Il cohousing è impegnato a limitare il più possibile la produzione di CO2 e a ridurre la quantità di rifiuti solidi urbani prodotti. E' fortemente incoraggiata la mobilità sostenibile, grazie all'uso della bicicletta e dei mezzi pubblici e condivisi. La ciclofficina di Porto15 ospita oltre 50 biciclette per bambini e adulti.

4. CARATTERISTICHE DEL TRILOCALE E DEGLI SPAZI COMUNI

L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra con alloggi in origine di taglio medio grande, ripartiti ai lati del vano scale, oltre ad un ampio interrato. Il complesso è oggi costituito da 18 unità abitative di ampiezza variabile (nove bilocali e nove trilocali).

Il trilocale oggetto del presente avviso si trova al 1 piano e ha le seguenti caratteristiche:



TIPOLOGIA A – Trilocale (60 m² circa): cucina abitabile, piccolo soggiorno (camera singola o passante), camera da letto matrimoniale e bagno.

Max. 3 posti letto.
Adatto a coppia, coppia con 1 figlio, nucleo monogenitoriale, coabitanti

Vista la dimensione dell'alloggio oggetto del presente avviso si precisa che lo stesso non consente la locazione ad un numero complessivo dei componenti del nucleo familiare superiore a tre.

Spazi comuni

La riqualificazione edilizia ha previsto inoltre:

- la creazione al piano terra di un ampio atrio di ingresso (circa 40 m²) di connessione tra via Don Minzoni e via del Porto;
- cucina e spazi per le attività comuni posti al piano rialzato (circa 72 m²);
- un ulteriore spazio comune è ricavato al piano terzo (circa 13 m²);
- ripiani-cantina di pertinenza degli alloggi;
- vani accessori comuni al piano interrato, attrezzati dai cohousers in lavanderia, ciclofficina, sala prove musicali, falegnameria;
- l'inserimento di un ascensore a servizio di tutti i piani e unito al vano scale esistente, per assicurare la distribuzione verticale senza barriere architettoniche ed una buona funzionalità dei percorsi.

5. ENTITÀ DEL CANONE E SPESE CONDOMINIALI

Per il trilocale di tipologia A di 60 m² di superficie il canone mensile è di € 601, 00.

La spesa annua presunta per riscaldamento e acqua calda sanitaria comprensiva delle quote relative agli spazi comuni è di circa € 2.000, 00; non si tratta di un calcolo delle spese effettive, ma di una stima, come tale passibile di variazioni.

E' previsto un deposito cauzionale pari a n. tre (3) mensilità, che sarà restituito al termine dell'esperienza.

6. REQUISITI PER LA CANDIDATURA

Alla data della presentazione della domanda i/le candidati/e devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- **Età anagrafica:** avere un'età compresa fra i 18 e i 35 anni, non compiuti alla data di scadenza del presente avviso; 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 o di altri stati non appartenenti all'Unione Europea che siano muniti di permesso di soggiorno di durata di almeno 1 anno o permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del D. Lgs. N. 286/98 e successive modifiche;
- **Residenza:** avere la residenza anagrafica nel Comune di Bologna o avere la propria attività di lavorativa o di studio esclusiva o principale nel Comune di Bologna;
- **Requisiti di reddito:** Il valore ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) del nucleo richiedente, calcolato secondo i criteri stabiliti dal DPCM 159/2013, non deve essere inferiore a 9.360,00 euro e non deve superare i 35.000,00 euro.

Condizioni di sostenibilità economica

Al fine di garantire la sostenibilità economica della locazione, ai candidati verrà richiesto il possesso di un ulteriore requisito:

- per la fascia valore ISEE contenuto tra i valori 9.360,00 euro e 20.000,00 euro l'incidenza percentuale del canone di locazione dell'alloggio non deve essere superiore al 30% sul reddito familiare netto;
- per la fascia valore ISEE contenuto tra i valori 20.000,00 euro e 35.000,00 euro l'incidenza percentuale del canone di locazione dell'alloggio non deve essere superiore al 40% sul reddito familiare netto.

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 richiesto un reddito imponibile annuo pari a cinque (5) volte il canone annuo da corrispondere e annessa documentazione integrativa (730/Unico/CU). 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 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 relativa all'edilizia agevolata e situato nel Comune di Bologna (è fatto salvo il caso in cui la vendita dell'alloggio posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione);
- qualora conduttori di locali di proprietà dell'Azienda, siano in regola con il pagamento del canone e delle spese accessorie;
- qualora beneficiari a vario titolo di Servizi abitativi gestiti da ASP, non siano nella condizione di morosità.

7. IL PROFILO DI COMUNITÀ

Il profilo della comunità di Porto15 è identificato in maniera prioritaria nelle giovani donne e uomini la cui progettualità di vita viene messa a rischio dalla difficoltà di realizzare un'autonomia abitativa e di trovare nuove soluzioni e opportunità. La scelta di promuovere questa sperimentazione per andare incontro alle esigenze di persone giovani, ma appartenenti ad un'ampia fascia d'età (18-34 anni), intende garantire una composizione sociale che faciliti la coesione tra gli abitanti in una comunità comunque eterogenea. Un microcosmo di persone e di stili di vita diversificati, ma unito da alcuni valori condivisi indipendentemente dalle proprie convinzioni religiose o politiche.

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 di ricostituzione di legami non solo familiari, socializzare le attività quotidiane per dividerne il carico e realizzare un maggiore equilibrio nella loro gestione, sviluppare una comune attenzione ai temi della sostenibilità ambientale (dal risparmio energetico alla riduzione dei consumi), sono tutte espressioni del desiderio di migliorare la qualità della propria vita prefigurando un nuovo modo di abitare la casa ed anche la città.

La comunità del cohousing Porto15 è attivamente aperta al territorio e in particolare a quello circostante. In questa zona di Bologna si concentrano importanti poli di aggregazione: la Manifattura delle Arti con gli insediamenti universitari e comunali del MAMbo (Museo Arte Moderna); il Palazzo dello Sport; la Cineteca comunale con il Mercato ritrovato, spazi per lo spettacolo, la didattica e la ricerca, una biblioteca specializzata e il DAS (Dispositivo Arti Sperimentali).

Il progetto di cohousing e la presenza attiva dell'Associazione Porto15 ha rafforzato la partecipazione dei giovani nel quartiere e contribuito ad aumentare il valore culturale e sociale della zona, proponendosi come un nuovo polo di attività e/o servizi innovativi progettati per essere rivolti anche all'esterno e con la collaborazione nella gestione e cura dei beni comuni.

8. PERCORSO DI SELEZIONE E FORMAZIONE DELLA COMUNITÀ

Il primo nucleo di comunità di abitanti di Porto 15 si è costituito nel 2017 con la partecipazione ad un percorso di formazione partecipata durato un anno. Con il presente bando si intende dare nuovo impulso all'evoluzione del cohousing, prevedendo possibilità di ingresso graduale alle persone più interessate a condividere questo tipo di esperienza, secondo criteri di mix sociale e sostenibilità.

La Commissione di valutazione, appositamente nominata, definirà la composizione della graduatoria di ammissione secondo criteri di partecipazione attiva, mix sociale e analisi dei bisogni.

Il percorso si svolgerà secondo le seguenti fasi:

A. Avviso pubblico per manifestazione di interesse

Compilazione modulo on line, come da fac-simile Modulo Allegato A.

B. Prima valutazione su dossier

La Commissione verifica il possesso dei requisiti d'accesso e fa una prima analisi dei requisiti di sostenibilità, motivazione e mix sociale. L'ordinamento delle candidature avviene in base alle risposte al questionario conoscitivo e alla corrispondenza al profilo di comunità richiesto. Saranno invitati al processo partecipato di selezione 10 persone/nuclei candidati.

C. Percorso partecipato di formazione cohousing

I nuclei/candidati ammessi al percorso partecipato sono invitati a partecipare ai Laboratori di cohousing, per approfondirne gli aspetti valoriali, economici, organizzativi e gestionali. Al fine di far parte di un gruppo di co-abitanti è importante saper mettere in comune una serie di interessi, opinioni, stili di vita, disponibilità economiche, regole di comportamento. Il percorso è finalizzato ad una riflessione che coinvolga questi temi in maniera efficace, partendo dal modo d'intendere l'abitare comune: come deve essere, su quali principi deve essere basato e quali aspettative deve soddisfare. Dal tema dell'abitare si passerà poi alla riflessione sulla solidarietà e la collaborazione reciproca. Per misurarsi su queste tematiche è necessario sviluppare strumenti e modalità che facilitino la comunicazione tra i partecipanti ed apprendere una corretta gestione delle riunioni e la presa di decisioni condivise.

Il percorso, a cura di ASP e del Cohousing Porto15, sarà composto da alcuni incontri di Laboratorio di formazione tematica, alternati alla partecipazione a delle attività proposte da Porto15. Obiettivo del percorso è favorire la conoscenza reciproca, la condivisione, l'emersione di elementi di conflitto e soluzioni possibili, il senso di appartenenza alla comunità di Cohousing.

I laboratori sono la base per l'ammissione al colloquio di selezione: la partecipazione ad almeno il 75% degli incontri è vincolante ai fini della candidatura.

D. Colloqui di selezione

Colloqui individuali di approfondimento con la Commissione di valutazione: motivazione, interesse e proposta di collaborazione alla comunità di abitanti Porto15.

E. Ingresso

I candidati scelti dalla Commissione di valutazione saranno invitati a prendere possesso dell'immobile, con modalità definite di coinvolgimento da parte di ASP e della comunità abitanti.

Prima della consegna dell'alloggio, insieme al Contratto avviene la sottoscrizione di Carta dei valori e del Regolamento di convivenza – Allegato B.

F. Accompagnamento alla comunità

E' garantito il raccordo tra la comunità degli abitanti e la proprietà ASP Città di Bologna attraverso la nomina di referenti, per favorire le relazioni interne ed esterne, i processi di transizione della comunità e le dinamiche di collaborazione e partecipazione.

E' previsto un/una referente ASP – Servizi abitativi che garantisce regolare raccordo.

I referenti del Cohousing Porto15 saranno nominati in Assemblea secondo le modalità definite (es. ref. per manutenzioni, ref. per attività sociali, ref. Associazione) e comunicati alla proprietà.

9. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Consegna e occupazione dell'alloggio

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi, ma sarà data la possibilità di concordare eventuali passaggi di consegne tra abitanti, nell'ottica del riuso e della sostenibilità economica.

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 locazione, depositi cauzionali e indicizzazione del canone

I contratti di locazione di tipo abitativo verranno stipulati con gli inquilini secondo quanto previsto dalla Legge n. 431/1998 in base al regime del canone concordato (art. 2 c. 3) per una durata di 6 anni rinnovabili per altri 2. I canoni di locazione sono calcolati sulla base della superficie catastale dell'unità immobiliare e delle caratteristiche degli alloggi secondo quanto definito all'interno dell'accordo territoriale tra le Organizzazioni Sindacali provinciali degli inquilini e le Organizzazioni Sindacali dei proprietari. Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria 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.

10. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di partecipazione (Allegato A) dovrà essere compilata [on line](#) completa di tutti gli allegati di seguito riportati:

- a) fotocopia debitamente firmata della carta d'identità in corso di validità
- b) fotocopia documento di soggiorno di tutti i componenti del nucleo familiare (per i cittadini extra-UE)
- c) Documentazione ISEE 2024
- d) eventuale Modulo di impegno del Garante (Allegato C), relativa carta d'identità e relativa attestazione del reddito (730/Unico/CU).

La Candidatura completa dovrà essere trasmessa tramite formulario online entro il 7 ottobre 2024.

11. SUPPORTO ALLA COMPILAZIONE DELLA DOMANDA

I candidati/e che necessitano di un supporto nella compilazione della domanda possono inviare una email all'indirizzo di competenza bandoporto15@aspbologna.it

Una selezione delle domande più frequenti con le rispettive risposte sarà pubblicata nella sezione FAQ della sezione del sito <https://www.aspbologna.it/it/porto-15>

Attraverso la sezione del sito <https://www.aspbologna.it/it/porto-15> il/la candidato/a sarà sempre aggiornato/a sullo stato di avanzamento del processo di valutazione delle domande e sugli esiti.

La domanda dovrà pervenire entro e non oltre le ore 14 del giorno lunedì 7 ottobre 2024

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott.ssa Elisa Lui Responsabile Servizio Amministrativo Area Patrimonio

Ufficio Responsabile dell'istruttoria: - U.o. Gestione patrimonio disponibile (Servizio Amministrativo).