ID: 718314995

COMUNE DI ALBIANO

SCHEMA

BANDO PER LA FORMAZIONE DI UNA GRADUATORIA AI FINI DELLA LOCAZIONE DI UN ALLOGGIO RISANATO AI SENSI DELLA L.P. 21/1992 ATTRAVERSO LA FORMA ABITATIVA DEL COHOUSING

Approvato con deliberazione della Giunta comunale di Albiano n. 69 di data 14 maggio 2026.

OGGETTO E FINALITÀ DEL PROGETTO

Le politiche abitative si trovano oggi di fronte alla necessità di affrontare esigenze emergenti collegate alla crisi demografica, alla crescente urbanizzazione e alla diffusione di nuove disparità sociali; per affrontare tali sfide è necessaria un'azione di rinnovamento, in particolare attraverso la previsione di interventi sostenibili da un punto di vista economico, sociale ed ambientale. Diviene pertanto importante la sperimentazione e diffusione di nuove soluzioni abitative solidali, collaborative e capaci di diffondere pratiche generative di coesione sociale.

La Provincia autonoma di Trento sta operando concretamente per mettere in campo soluzioni innovative di coinvolgimento degli abitanti nella costruzione del benessere del proprio contesto abitativo attraverso la condivisione di spazi, tempi e servizi, promuovendo un welfare di comunità e favorendo concretamente la nascita sul territorio di progetti ed esperienze di abitare collaborativo, in particolare nella forma del cohousing e del coliving.

Con deliberazione della Giunta provinciale n. 2295 di data 23 dicembre 2021 sono stati approvati i criteri attuativi per la destinazione di alloggi risanati ai sensi della L.P. 21/1992 a progetti di locazione riferiti a forme di abitare collaborativo (cohousing e coliving).

Il Comune di Albiano ha aderito alla possibilità di locazione riferita a forme di abitare collaborativo previsto dalla succitata deliberazione n. 2295/2021 tramite l'attivazione di un progetto nella forma del cohousing.

Il progetto ha la finalità di favorire l'insediamento di nuovi nuclei familiari sul territorio garantendo loro la possibilità di inserirsi in un contesto accogliente e attento ai bisogni dei singoli e delle famiglie, anche alla luce della progressiva tendenza al calo della popolazione residente nel territorio comunale, sperimentando una modalità abitativa innovativa e sostenibile che possa anche contribuire al benessere complessivo della comunità.

Il cohousing rappresenta infatti una *modalità abitativa in cui i nuclei familiari che risiedono negli alloggi privati di un immobile condividono l'utilizzo e la gestione degli spazi comuni dello stesso complesso abitativo con il fine di mutua solidarietà e collaborazione*.

In particolare, l'amministrazione comunale intende promuovere un progetto dal taglio multigenerazionale e rivolto a differenti tipologie di famiglie (anche unipersonali) con l'intento di permettere lo sviluppo di opportunità relazionali fondate sulla collaborazione reciproca. Il cohousing prevede la creazione di una comunità residenziale in grado di mettere in atto processi di collaborazione attiva al fine di creare uno stile di vita qualitativo, in equilibrio tra l'autonomia della

casa privata e la socialità degli spazi comuni attraverso lo sviluppo di attività relazionali fondate sulla collaborazione e il mutuo aiuto. Ogni partecipante avrà quindi un ruolo attivo nella comunità residenziale mettendo a disposizione le proprie competenze e disponibilità.

Infine, l'amministrazione intende orientare il progetto di cohousing verso l'intera comunità di Albiano, richiedendo quindi un impegno in termini di partecipazione ed apertura nei confronti della stessa.

Il progetto di cohousing "Casa Banai" avviato nel 2022 ha portato al coinvolgimento di 6 nuclei famigliari ai quali sono stati assegnati i 6 alloggi indipendenti e la sala comune di proprietà del Comune di Albiano ubicati in Via S. Antonio 4, mediante contratto di locazione agevolato per un periodo di quattro anni rinnovabili. Per il periodo di validità del contratto le utenze, le spese comuni, la quota parte per la registrazione del contratto ed eventuali oneri sono a carico del locatario (cohouser).

Il progetto prevedeva quale primo obiettivo nella fase di creazione/insediamento della comunità la predisposizione di un Regolamento interno, approvato dai cohousers nel mese di dicembre 2024.

Per tutta la durata del progetto sono previste periodiche attività di monitoraggio che vedranno una partecipazione attiva di tutti i cohousers e che saranno mirate alla verifica del rispetto degli obiettivi sociali, alla rilevazione dell'andamento del progetto e del livello di soddisfazione dei partecipanti.

La conclusione del progetto è prevista in dieci anni decorrenti dalla data di adesione al progetto di cohousing (10 febbraio 2032).

Nel corso del 2025 si è reso disponibile uno degli alloggi precedentemente locati e, in considerazione del fatto che la graduatoria relativa al primo bando (delibera giuntale n. 181 di data 21/12/2022) risulta scaduta, si rileva la necessità di avviare una nuova procedura per la formazione di una graduatoria ai fini della locazione del citato alloggio.

Il Comune

RENDE NOTO CHE SONO APERTI I TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

DAL GIORNO 23/10/2026 AL GIORNO 30/11/2026

di partecipazione al bando per la formazione della graduatoria ai fini della **locazione nell'ambito del progetto di abitare collaborativo - "Cohousing"** di n. 1 alloggio ubicato nel comune di Albiano, Via S. Antonio n. 4, non arredato, come di seguito descritto:

APP.	Descrizione consistenza	Livello piano	Superficie calpestabile alloggio mq	Poggiolo mq da imputare al 25%	Cantina mq da imputare al 25%	Canone mensile ridotto (IVA inclusa)	Numero min. e max componenti il nucleo destinatario
El Luigi	Soggiorno-cottura, disimpegno, una stanza da letto, bagno, scala, soppalco, cantina	P2-PS	54,28	-	3,82	**232,21**	min 1 max 3

L'alloggio è di proprietà del Comune di Albiano ed è gestito dallo stesso.

La scheda dell'alloggio, contenente la descrizione dello stesso, la pianta dei locali con evidenza delle superfici e la documentazione fotografica, sono allegate al presente Bando (Allegato 3) al fine di consentirne la visione ai soggetti interessati.

ARTICOLO 1
DESTINATARI DEL PROGETTO

1. Il progetto è rivolto a un nucleo familiare che, condividendo l'idea di mutua solidarietà e collaborazione, intende partecipare in maniera attiva alla condivisione degli spazi comuni a disposizione nell'immobile in cui andrà a risiedere.

ARTICOLO 2
REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE AL BANDO

1. Il soggetto richiedente presenta la domanda per il nucleo familiare destinatario dell'alloggio.

2. Alla data di apertura dei termini per la presentazione della domanda devono sussistere i seguenti requisiti:
   a) il soggetto richiedente deve avere almeno 18 anni di età;
   b) il soggetto richiedente deve essere cittadino italiano o di altro Stato appartenente all'Unione europea oppure cittadino di Paesi terzi in possesso del permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo o permesso di soggiorno almeno biennale; in quest'ultimo caso in costanza di lavoro, dipendente o autonomo, o iscritto alle liste dei Centri per l'Impiego;
   c) il soggetto richiedente non deve aver subito condanne, anche non definitive, o l'applicazione della pena su richiesta delle parti nei casi previsti dall'articolo 3 bis del decreto legge 14 agosto 2013, n. 93 (Disposizioni urgenti in materia di sicurezza e per il contrasto della violenza di genere, nonché in tema di protezione civile e di commissariamento delle province);
   d) tutti i componenti del nucleo familiare destinatario dell'alloggio, nei dieci anni precedenti la data di apertura dei termini per la presentazione della domanda, non devono aver subito condanne definitive per i delitti non colposi per i quali la legge prevede la pena della reclusione non inferiore a cinque anni nonché per i reati previsti dall'articolo 380, comma 2, del codice di procedura penale;
   e) almeno un componente del nucleo familiare destinatario dell'alloggio deve essere detentore di reddito da lavoro autonomo o d'impresa o dipendente o da pensione;
   f) il reddito complessivo annuale ai fini fiscali del nucleo familiare destinatario dell'alloggio, relativo al triennio anteriore all'anno di presentazione della domanda (anni 2022-2023-2024) deve essere pari o superiore al "reddito minimo annuale", come indicato nella tabella sotto riportata, distinto a seconda del numero di componenti del nucleo medesimo:

COMPONENTI NUCLEO	REDDITO MINIMO ANNUALE
1	€ 10.000,00
2	€ 15.700,00
3	€ 20.400,00

ARTICOLO 3
PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE: TERMINI, MODALITA' E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

1. La domanda, in regola con l'imposta di bollo, deve essere presentata **entro le ore 12.00 del giorno**

lunedì 30 novembre 2026 utilizzando la modulistica messa a disposizione dal Comune di Albiano o scaricata dal sito www.comune.albiano.tn.it.

2. La domanda deve pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Albiano - Via S. Antonio, 30 - 38041 – Albiano (TN) con una delle seguenti modalità:
   a) consegna a mano (negli orari di apertura al pubblico dal lunedì al venerdì dalle 09.00 alle 12.00 e il lunedì e il giovedì dalle 14.00 alle 16.00); in tal caso la data di arrivo della domanda e dei documenti è stabilita dal timbro a calendario del protocollo generale – l'Ufficio protocollo ne rilascia ricevuta;
   b) trasmissione tramite posta elettronica (da certificata o semplice) all'indirizzo pec del Comune di Albiano certificata@pec.comune.albiano.tn.it. Si precisa che ai fini dell'ammissione fa fede la data di consegna risultante a sistema. La domanda deve essere firmata, scansionata in formato PDF o PDF/A e alla stessa deve essere allegata la scansione del documento di identità in corso di validità. Sono accettati anche i formati XML, TXT, TIFF, JPEG, JFIF, JPE e EML. Non sono accettati formati di file compressi.

3. La domanda deve contenere i dati identificativi del richiedente, la dichiarazione sostitutiva di certificazione e dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti di cui all'articolo 2 e delle condizioni per l'attribuzione del punteggio previste dall'articolo 4 nonché l'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata (PEC) ove saranno inviate tutte le comunicazioni. Il modello di domanda è allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale (Allegato 1).

4. Il richiedente è tenuto a presentare, unitamente alla domanda, pena la sua inammissibilità, una lettera motivazionale, come da fac simile allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale (Allegato 2), contenente gli elementi sufficienti a valutare:
   a) la motivazione a partecipare al progetto;
   b) la predisposizione alla partecipazione attiva alla parte sociale del progetto;
   c) la volontà di impegnarsi concretamente
   d) la conoscenza del contesto territoriale

5. La domanda deve essere sottoscritta dal richiedente a pena di nullità.

6. La domanda presentata dai soggetti privi dei requisiti previsti da questo bando o priva dell'indicazione della PEC è inammissibile. La domanda presentata prima od oltre i termini previsti o con modalità diverse da quelle previste dal comma 2, è irricevibile. La domanda è inoltre irricevibile qualora pervenga in formati non ammessi o risulti illeggibile.

ARTICOLO 4
FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA

1. Il Comune di Albiano nomina una commissione con il compito di attribuire i punteggi quantitativi e qualitativi. La commissione è composta da un numero di 3 componenti individuati dal Comune. La commissione è assistita inoltre da un segretario individuato tra i dipendenti amministrativi del Comune.

2. La graduatoria è redatta sulla base dei punteggi quantitativi e qualitativi rispettivamente previsti dai commi 3 e 4; le condizioni per l'attribuzione dei punteggi quantitativi e qualitativi devono essere possedute alla data di apertura dei termini per la presentazione della domanda.

3. I punteggi quantitativi sono assegnati nella misura massima di 25 punti sulla base delle condizioni di seguito indicate:

Condizioni di valutazione	**Punteggio**

Età del richiedente	
fino a 34 anni (<35)	8
35 - 64 anni	6
65 anni o più (>=65)	8
se tutti i componenti del nucleo destinatario <35	5
se tutti i componenti del nucleo destinatario >=65	5
per ogni figlio minore del soggetto richiedente e/o del coniuge o convivente di fatto, come definiti dalla legge 20 maggio 2016, n. 76, o per ogni soggetto minore equiparato al figlio minore presente nel nucleo familiare destinatario (fino ad un massimo di 4 punti)	2
per i nuclei familiari destinatari composti da un solo genitore con uno o più figli minori o da un solo soggetto maggiorenne con uno o più soggetti minori equiparati ai figli minori	2
richiedente residente in un comune diverso dal comune di Albiano e ubicato in Provincia di Trento	2
richiedente residente in un comune ubicato al di fuori della Provincia di Trento	6

4. I punteggi qualitativi sono assegnati nella misura massima di 35 punti sulla base dei seguenti criteri:

Criteri di valutazione	Punteggio
Lettera motivazionale	0 - 5
Colloquio di gruppo	0 - 20
Colloquio individuale	0 - 10

5. I primi cinque nuclei familiari che ottengono il punteggio più alto sulla base delle condizioni di valutazione di cui al comma 3 e accettano la convocazione al colloquio di gruppo, accedono alla valutazione qualitativa di cui al comma 4. A parità di punteggio si applica quanto previsto al comma 7.

6. I colloqui interesseranno tutti i componenti maggiorenni dei nuclei familiari.
   Il colloquio individuale, volto ad approfondire la conoscenza dei candidati e la loro motivazione, sarà svolto dalla commissione; il colloquio di gruppo mirerà all'identificazione delle competenze di ogni nucleo e a capire le potenzialità del loro ingresso nell'appartamento dal punto di vista degli obiettivi e delle finalità del progetto. Al succitato colloquio prenderanno parte anche i cohousers attualmente partecipanti al progetto "Casa Banai".
   La mancata partecipazione dei nuclei familiari, ad esclusione dei figli minori, ai colloqui di gruppo e/o individuali determina l'inammissibilità della domanda.

7. Sulla base dei punteggi attribuiti ai sensi dei commi 3 e 4, il Comune, entro 90 giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la presentazione delle domande, approva la graduatoria. Le domande sono inserite in graduatoria in ordine decrescente di punteggio.
   A parità di punteggio è data precedenza alla domanda secondo l'ordine e i criteri di seguito riportati:
   - nucleo familiare con il punteggio qualitativo più alto;
   - nucleo familiare nel quale sono presenti figli minori o soggetti minori equiparati ai figli minori;
   - nucleo familiare nel quale l'età di tutti componenti è inferiore ai 35 anni o uguale o superiore ai 65 anni;

- ordine cronologico di presentazione.

8. L'avviso di avvenuta approvazione della graduatoria viene pubblicato sul sito internet del comune – www.comune.albiano.tn.it – nella sezione avvisi pubblici affinché ne sia data adeguata pubblicità. La posizione in graduatoria e il punteggio attribuito sono comunicati al richiedente.

9. La graduatoria produce effetto dal giorno successivo alla data di pubblicazione e ha validità di quattro anni.

10. Il Comune provvede all'indizione di un nuovo bando di selezione entro 2 mesi dal verificarsi di uno dei seguenti eventi:
    a) nessuna domanda presentata;
    b) assenza, in capo a tutti i richiedenti e ai componenti dei nuclei familiari destinatari, anche di uno solo dei requisiti previsti al punto 6 dei criteri approvati con deliberazione della Giunta provinciale n. 2295 di data 23 dicembre 2021;
    c) le domande utilmente collocate in graduatoria sono in numero inferiore rispetto agli alloggi disponibili;
    d) uno o più nuclei familiari fuoriescono dall'alloggio nel periodo di validità del progetto e la graduatoria è scaduta o nessun soggetto richiedente utilmente collocato nella graduatoria in corso di validità accetta l'alloggio o gli alloggi che si è/sono reso/i disponibile/i.

ARTICOLO 5
CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA

1. Comporta l'esclusione dalla graduatoria:
    a) la mancanza anche di uno solo dei requisiti previsti dall'articolo 2;
    b) le modifiche del nucleo familiare, avvenute tra la data di apertura dei termini per la presentazione della domanda e la data di comunicazione della disponibilità dell'alloggio, diverse da:
        - morte di un componente;
        - nascita di figli dei componenti il nucleo familiare;
        - inclusione o esclusione del coniuge, convivente more uxorio del richiedente, di figli degli stessi;
    c) la mancata accettazione entro il termine previsto o il rifiuto dell'alloggio offerto;
    d) il mancato rispetto dei vincoli di cui all'articolo 8.

ARTICOLO 6
ASSEGNAZIONE E LOCAZIONE DELL'ALLOGGIO

1. Il Comune di Albiano comunica al richiedente utilmente collocato in graduatoria l'assegnazione dell'alloggio e chiede l'attestazione del possesso dei requisiti previsti dall'articolo 2, ad esclusione della lettera a), che devono sussistere al momento dell'accettazione della proposta dell'alloggio. L'accettazione deve avvenire entro 10 giorni dalla data della comunicazione inviata alla PEC del richiedente indicata in sede di domanda, pena l'esclusione dalla graduatoria.

2. Entro 30 giorni dalla data di accettazione dell'alloggio il Comune stipula con il richiedente un contratto di locazione della durata di anni quattro ai sensi dell'articolo 2, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo). Il canone di locazione è determinato tenendo conto del canone di mercato a metro quadro così come individuato dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 112 di data 3 febbraio 2014 nel rispetto di quanto stabilito dalla lettera b), comma 1, articolo 6 della legge 7 novembre 2005, n. 15 (Disciplina degli interventi in materia di edilizia abitativa) ridotto del 50 per cento. Il

canone viene inoltre rivalutato al codice ISTAT ridotto al 75 per cento sul quale viene applicata l'IVA di legge (10 per cento). Il canone così definito si applica anche in caso di rinnovo fino alla scadenza del progetto di abitare collaborativo, mentre per le successive annualità è possibile applicare il canone di mercato.

3. Il mancato adempimento da parte dei cohousers degli impegni stabiliti nel Regolamento interno alla comunità di abitanti comporta la risoluzione del contratto di locazione.

4. Il contratto di locazione individua la data della sua decorrenza che non può comunque essere fissata dopo il termine di 6 mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto medesimo; la data di decorrenza è determinata sulla base delle esigenze espresse dal nucleo familiare assegnatario in relazione, in particolare, ai tempi necessari per il trasferimento nell'alloggio e alle difficoltà relative alla ricollocazione lavorativa e professionale e/o all'inserimento scolastico dei figli.

ARTICOLO 7
DISCIPLINA DEL RAPPORTO CONTRATTUALE TRA COMUNE E LOCATARIO

1. È propedeutico alla firma del contratto e alla consegna delle chiavi, la corresponsione di una cauzione come indicata nella tabella di cui al comma 2.

2. I servizi comuni vengono gestiti da un amministratore condominiale e le relative spese condominiali, vengono richieste, di norma, al locatario con acconti quadrimestrali, calcolati su base preventiva annuale e rendicontati con conguaglio annuale sulla base degli effettivi consumi. Gli acconti vengono richiesti dalla data di effettivo utilizzo e occupazione dell'appartamento. Le spese condominiali comprendono: le spese dell'amministratore condominiale, luce sulle parti comuni, ascensore, riscaldamento e produzione acqua calda (sono installati appositi contacalorie e contalitri) ed eventuali interventi di manutenzione ordinaria sulle parti comuni. Le spese rendicontate non includono i costi per la pulizia delle parti comuni che dovrà essere necessariamente gestita e garantita a propria cura e spese.

Appartamento	Descrizione consistenza	Cauzione	Previsione media mensile spese condominiali Euro	APE
El Luigi	Soggiorno-cottura, disimpegno, una stanza da letto, bagno, scala, cantina	3 mensilità	90	B

Gli importi delle spese condominiali si intendono I.V.A. inclusa

ARTICOLO 8
VINCOLI

1. Tutti i componenti il nucleo familiare destinatario dell'alloggio sono tenuti a trasferire la residenza entro 30 giorni dalla data di decorrenza del contratto di locazione stabilita ai sensi dell'articolo 6, comma 4, pena la sua risoluzione.

2. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 9, almeno uno dei componenti il nucleo familiare di cui al comma 1 deve mantenere la residenza e occupare l'alloggio locato per tutto il periodo di durata del progetto. È fatto divieto al locatario di locare o sublocare l'alloggio per tutto il periodo di fruizione dello stesso nell'ambito del progetto.

3. Il nucleo è tenuto al regolare pagamento del canone di affitto, delle utenze e delle spese ordinarie,

in acconti mensili e a conguaglio, nonché di altri eventuali oneri.

4. La violazione dei vincoli previsti dai commi 1, 2 e 3 e il mancato adempimento da parte dei cohousers degli impegni individuati nel Regolamento interno alla comunità di abitanti comportano la risoluzione del contratto di locazione e il nucleo familiare è obbligato a rilasciare l'alloggio locato.

5. Qualora il nucleo familiare rilasci volontariamente l'alloggio prima della scadenza del progetto non incorre in alcuna penalità, fatto salvo quanto previsto dal contratto di locazione in merito al recesso anticipato/risoluzione dello stesso.

ARTICOLO 9
SUBENTRO

1. In caso di fuoriuscita del locatario dal nucleo familiare, hanno titolo al subentro nel contratto di locazione i componenti che fanno parte dello stesso al momento del verificarsi dell'evento, nel seguente ordine:
   a) il coniuge o il convivente di fatto come definiti dalla legge n. 76 del 2016; se è stato emesso un provvedimento giudiziale provvisorio o definitivo dal quale derivi l'impossibilità per il locatario di abitare nell'alloggio, il subentro può avvenire anche antecedentemente alla cancellazione del locatario dall'anagrafe;
   b) i discendenti e gli ascendenti di primo grado del locatario o del coniuge o del convivente di fatto come definiti dalla legge n. 76 del 2016, purché già componenti del nucleo familiare al momento del trasferimento della residenza ai sensi dell'articolo 9, comma 1.

2. Il nucleo familiare anagrafico del soggetto richiedente il subentro deve possedere i requisiti previsti dall'articolo 2, comma 2, ad esclusione della lettera f). In assenza anche di uno solo dei requisiti il nucleo è tenuto al rilascio dell'alloggio.

3. La domanda di subentro è presentata al Comune di Albiano entro il termine massimo di tre mesi dalla fuoriuscita del locatario dal nucleo familiare anagrafico. Il Comune verifica il possesso dei requisiti e procede alla formalizzazione del subentro nel contratto di locazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott.ssa Mariuccia Cemin