



# BELVEDERE *in* HOUSING

**PRIMO AVVISO PER LA SELEZIONE DI CANDIDATURE  
PER ASSEGNAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI IN  
LOCAZIONE A SOGGETTI DEL TERZO SETTORE PER  
L'ATTIVAZIONE DI SERVIZI ALLA RESIDENZA**

## Premessa

Il presente avviso (l' "**Avviso**") è promosso dal fondo comune di investimento immobiliare chiuso riservato denominato "Housing Toscano" (il "**Fondo**") gestito da Investire SGR S.p.A. (la "**SGR**"). Scopo del presente Avviso è quello di selezionare le eventuali candidature da parte di soggetti del Terzo Settore che intendano attivare all'interno del progetto abitativo sperimentale "**Belvedere in Housing**" servizi alla residenza come previsto dalla convenzione sottoscritta tra il Fondo e il Comune di Pistoia (il "**Comune**") il 31 gennaio 2020 (la "**Convenzione**") e dall'atto integrativo della stessa sottoscritta in data 31 gennaio 2023 (la "**Convenzione Integrativa**").

Il Fondo si pone come obiettivo quello di realizzare investimenti nell'ambito dell'edilizia privata sociale al fine di incrementare la dotazione di unità immobiliari che vengano locate a canone calmierato o vendute a prezzi convenzionati, così come definiti nel DM 22/4/2008, ossia principalmente a favore della così detta "fascia grigia", ovvero a persone che hanno un reddito troppo alto per accedere a un'unità immobiliare ERP, ma non sufficiente per accedere a un'unità immobiliare sul libero mercato, oltre a specifici *target* di fragilità che necessitano di progetti residenziali temporanei per riacquisire la propria autonomia sociale e lavorativa.

Il Fondo ha individuato un'opportunità di investimento localizzata nel Comune di Pistoia, in zona periferica, vicino ai principali assi viari della città, in un contesto prevalentemente residenziale. In data 17 maggio 2018, con atto a rogito Segretario Comunale in Pistoia, numero di repertorio 19.194 il Comune ha venduto al Fondo alcune aree di proprietà comunale destinate a *housing* sociale per la realizzazione di unità immobiliari, spazi integrativi per l'abitare e servizi locali urbani.

La sopracitata Convenzione, e la successiva Convenzione Integrativa disciplinano i vincoli attuativi dell'intervento di *housing* sociale, ovvero la definizione dei canoni di locazione, i prezzi di cessione, i vincoli di durata delle locazioni, i requisiti soggettivi degli assegnatari, ivi inclusi i soggetti del Terzo Settore per lo svolgimento dei servizi residenziali, e i criteri di determinazione delle superfici.

In particolare, al fine di ulteriormente perseguire le finalità sociali dell'iniziativa l'articolo 3 della Convenzione Integrativa prevede la possibilità di destinare una quota parte di unità immobiliari alla locazione agli enti del terzo settore (gli "**ETS**") per l'attivazione di interventi di cui al regolamento DPGR 9 gennaio 2018, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della LRT n. 41/2005) nelle sue varie declinazioni e comprensive del cosiddetto *cohousing* (il "**Regolamento**").

Per l'individuazione dei potenziali interventi e dei soggetti ETS la SGR, a nome e per conto del Fondo, ha dato mandato ad Abitare Toscana (il "**Gestore Sociale**") di attivare la procedura di selezione dei potenziali interventi e degli ETS dando adeguata pubblicità all'intervento, ai suoi contenuti, al profilo di comunità, ai beni offerti e ai requisiti di partecipazione.

La SGR, a nome e per conto del Fondo, ha incaricato il Gestore Sociale, qualificato operatore nel settore che fornisce servizi di gestione integrata dei patrimoni immobiliari basata sul modello cooperativo, per lo svolgimento dell'insieme di attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva dell'edificio attualmente finito e agibile (l' "**Immobile**"), all'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle unità abitative nel rispetto dei criteri di selezione degli assegnatari, alla gestione dei rapporti economici con i destinatari delle unità immobiliari, nonché alla gestione delle relazioni tra gli assegnatari e alle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale.

## 1. Oggetto del presente Avviso

In attuazione di quanto previsto dalla Convenzione Integrativa, la SGR ha la facoltà di poter verificare ed eventualmente destinare il 10% delle unità immobiliari, ovvero n. 3 unità immobiliari facenti parte dell'Immobile, a servizi residenziali temporanei di cui al Regolamento.

L'art.3 della Convenzione Integrativa stabilisce anche i requisiti degli ETS che possono essere ammessi, le modalità di svolgimento degli interventi ammessi e la procedura di selezione. La raccolta di eventuali manifestazioni di interessi da parte di soggetti ETS a sviluppare servizi residenziali verrà svolta dalla SGR, a nome e per conto del Fondo, avvalendosi del Gestore Sociale in condivisione con il Comune di Pistoia e con la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, quotista del fondo.

## 2. Destinatari del presente Avviso

Il presente Avviso si rivolge agli ETS iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore facenti parte dell'associazionismo, della cooperazione, delle imprese sociali, attive da oltre un triennio e di comprovata solidità patrimoniale così che venga garantita la sostenibilità dell'intervento e la sua durata nel tempo. E' prevista la partecipazione all'Avviso con progetti condivisi fra più soggetti ETS anche con la formula della costituita o costituenda Associazione Temporanea di Scopo.

L'Avviso potrà prevedere l'assegnazione prioritaria agli ETS, anche in Associazione Temporanea di Scopo, che hanno manifestato il proprio interesse per l'impiego delle unità immobiliari in attività progettuali che rispondano prevalentemente a specifiche necessità sociali del territorio, necessità che il Servizio di Politiche di Inclusione Sociale del Comune ha individuato in soluzioni temporanee per nuclei familiari e/o persone sole in *cohousing* che riversano in situazione di grave marginalità ed emergenza abitativa e negli anziani soli autosufficienti in *cohousing* che versano in situazione di fragilità sociale.

I servizi alla residenza dovranno comunque integrarsi nell'ambito del progetto abitativo sperimentale denominato **"Belvedere in Housing"**.

**"Belvedere in Housing"** si propone di dar vita a una comunità sostenibile che sia in grado di condividere e mantenere vivi gli spazi comuni e di attivare i servizi destinati alla socializzazione e al tempo libero. In linea con questo obiettivo è prevista la costituzione di un modello di gestione immobiliare innovativo che privilegi ed esalti la dimensione relazionale come elemento chiave per il benessere di una comunità di abitanti.

## 3. Il profilo della comunità

Il nuovo immobile denominato **"Belvedere in Housing"** offre agli assegnatari spazi comuni attrezzati dove organizzare attività di interesse comune e che sono stati progettati con attenzione alle esigenze degli abitanti di tutte le età, dai più piccoli ai più anziani.

**"Belvedere in Housing"** è un progetto abitativo sperimentale all'interno del quale la realizzazione e l'assegnazione delle unità immobiliari è accompagnata dalla progettazione partecipata di una serie di spazi e servizi - dedicati da un lato agli assegnatari delle nuove unità immobiliari, dall'altro agli abitanti del quartiere e della città - nella piena convinzione che la dimensione relazionale sia un elemento chiave per il benessere di una comunità dei condomini e degli abitanti.

L'attività a cui gli assegnatari delle unità immobiliari possono aderire liberamente prevede pertanto l'accompagnamento nella sperimentazione di forme di condivisione, anche con il supporto di strumenti tecnologici e digitali, con l'invito ai futuri residenti a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità abitativa sostenibile, collaborativa e solidale. Il Gestore Sociale mette gratuitamente a disposizione degli abitanti anche Abito in Community, una piattaforma connessa a una app per smartphone che permette di ampliare la propria residenzialità condividendo attività collaborative e pratiche virtuose in spazi fisici e virtuali.

Il progetto **"Belvedere in Housing"**, dunque, risponde ai bisogni di diverse tipologie di abitanti - anziani autosufficienti, studenti, persone giovani, lavoratori e pendolari, famiglie con figli e/o anziani a carico - che, all'interno della nuova comunità abitativa, possono condividere esigenze e risorse diverse, sostenendo così lo sviluppo di servizi collaborativi.

#### 4. L'intervento edilizio

Il progetto **"Belvedere in housing"** è composto dall'Immobile a destinazione residenziale disposto lungo la viabilità.

L'intervento vede inoltre la sistemazione dell'area circostante con la realizzazione di un'area verde comune pertinenziale.

L'Immobile denominato **"Belvedere in Housing"** si trova a nord ovest del centro storico del Comune, in un'area della città ben connessa sia al tessuto urbano - tramite la rete dei percorsi carrabili, ciclabili e il servizio di trasporto pubblico - sia alle infrastrutture di collegamento sia verso Firenze sia verso Pistoia.

##### Caratteristiche delle unità immobiliari

Il progetto **"Belvedere in Housing"** offre in locazione di unità immobiliari di diverso taglio e tipologia, con relativi posti auto e cantine.

Le unità immobiliari sono dotate di impianto centralizzato di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria. Ogni unità immobiliare è dotata di contabilizzatore dei consumi per la ripartizione dei relativi costi delle utenze.

Le unità immobiliari sono dotate di Attestazione di Prestazione Energetica classificate in classe energetica A.

Accanto all'offerta delle unità immobiliari a destinazione residenziale, il progetto vede inoltre la realizzazione di spazi integrativi dell'abitare al servizio degli abitanti dell'Immobile denominato **"Belvedere in Housing"** e della collettività, spazi quindi che permettono di ampliare la dimensione domestica inclusiva a una maggiore condivisione con il vicinato.

#### 5. Modalità di presentazione della domanda di partecipazione

La domanda di partecipazione, redatta ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 28/12/200 n. 445, dovrà essere compilata attraverso la procedura di seguito illustrata.

Accedendo al sito <https://www.abitaretoscana.it/belvedere-housing/> si compila la manifestazione di interesse (la **"Manifestazione di Interesse"**) relativa alle unità immobiliari in locazione inserendo i dati *on-line* e seguendo le istruzioni ivi contenute.

Nello schema allegato al presente Avviso (**All.1: "Manifestazione di Interesse – Fac Simile"**) sono elencate tutte le voci che dovranno essere compilate all'atto della redazione *on-line*.

Al momento della ricezione della **Manifestazione di Interesse** unitamente alla documentazione sopra descritta verrà rilasciata attestazione dell'avvenuta consegna e la **Manifestazione di Interesse** si intenderà validamente presentata.

#### 6. Esame delle Manifestazioni di Interesse

La procedura finalizzata a individuare coloro che parteciperanno al percorso di costituzione della comunità dei futuri residenti dell'Immobile denominato **"Belvedere in Housing"** avrà inizio sin dalla ricezione delle prime Manifestazioni di Interesse.

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà della SGR, a nome e per conto del Fondo, a concludere alcun contratto o accordo in relazione alle unità immobiliari e in generale al progetto **"Belvedere in Housing"**. La presente procedura è finalizzata a rendere nota, ai soggetti interessati, l'offerta di unità immobiliari in locazione alla quale possono accedere, soggetti che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti specificati, unitamente all'intenzione di condividere il progetto sociale che si intende porre in essere per il progetto **"Belvedere in Housing"**.

Gli esiti della procedura di ricerca delle manifestazioni di Interesse saranno condivisi con il Comune di Pistoia e con la Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia.

### **Criteri di selezione**

I criteri che porteranno alla definizione degli assegnatari delle unità immobiliari in locazione dell'Immobile denominato "**Belvedere in Housing**" saranno relativi alla compatibilità economica e sociale dei progetti presentati con il profilo di comunità e comunque con il progetto "**Belvedere in Housing**" come descritti all'art.3 del presente Avviso.

## **7. Tempistica**

L'invio delle Manifestazione di Interesse dovrà avvenire **entro il 5 aprile 2024 ore 13:00.**

Le Manifestazioni di interesse che dovessero pervenire oltre la scadenza sopra indicata verranno esaminate solo nel caso in cui residuassero delle unità immobiliari assegnare al termine della prima selezione.

La sottoscrizione del contratto di locazione, anche se con decorrenza giuridico economica posticipata rispetto alla data di stipula, dovrà avvenire entro la data indicata nella comunicazione di avvenuta assegnazione.

## **8. Condizioni relative alla locazione delle unità immobiliari**

### **Consegna e occupazione dell'unità immobiliare**

L'unità immobiliare viene consegnata in condizioni di abitabilità, senza arredi. Oltre al deposito cauzionale (3 mensilità del canone di locazione ), che dovrà essere versato alla sottoscrizione del contratto di locazione, è prevista una ulteriore garanzia economica sul pagamento dei canoni locativi pari a sei mensilità.

### **Durata della locazione e indicizzazione del canone convenzionato**

La durata della locazione è stabilita in 6 anni rinnovabile per altri 2 anni, ai sensi della L. n.431/98. Ai fini della determinazione del canone annuo di locazione, il canone unitario (€/mq) di cui al successivo articolo sarà applicato in base alla Superficie Convenzionale calcolata secondo quanto previsto dalla L.138 del 23.03.1998, come somma di:

- (a) superficie lorda dell'alloggio, inclusi lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni;
- (b) 50% della superficie dei vani accessori comunicanti con l'u.i. a servizio indiretto dei vani principali, ovvero soffitte, cantine e similari;
- (c) 25% della superficie dei vani accessori non comunicanti con l'u.i. a servizio indiretto dei vani principali, ovvero soffitte, cantine e similari;
- (d) 30% della superficie di Balconi, Terrazzi e simili comunicanti con l'u.i. fino al raggiungimento di mq 25 e 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- (e) 15% della superficie di Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti con l'u.i. fino al raggiungimento di mq 25, 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- (f) 10% della superficie di aree scoperte o assimilabili (Corti, cortili, piazzali, giardini e simili) fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente;
- (g) 25% della superficie dei posti auto coperti e scoperti.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI – se positiva - al netto dei tabacchi.

## **9. Disponibilità delle unità immobiliari ed entità dei canoni convenzionati**

Le unità immobiliari oggetto del presente Avviso sono 3.

Le unità immobiliari a canone convenzionato hanno un costo di 72 €/mq di superficie locativa annuo oltre IVA, utenze e spese/oneri condominiali, come previsto dall'Accordo Integrativo agli

Accordi Territoriali di Pistoia siglati in data 5 luglio 2023. La superficie locativa sarà attestata, come previsto dall'Accordo Integrativo citato, con un'attestazione di rispondenza ex D.M. 16/01/2017 rilasciata da un'Organizzazione Sindacale aderente all'Accordo Integrativo citato. Si indicano di seguito i canoni di locazione stimati per tipologie di offerta abitativa in relazione al taglio dell'unità immobiliare. Si specifica che i canoni indicati non includono gli oneri accessori.

ALLOGGIO	CANONE MENSILE UNITA' IMMOBILIARE, INCLUSO BOX/POSTO AUTO
unità immobiliare numero 17 (3 vani 4 utenti) piano secondo	584 € iva e oneri accessori esclusi
unità immobiliare numero 21 (3 vani 4 utenti) piano secondo	583 € iva e oneri accessori esclusi
unità immobiliare numero 29 (3 vani 4 utenti) piano terzo	579 € iva e oneri accessori esclusi

**NB: Tutti i valori riportati nel presente Avviso, ivi inclusi quelli contenuti nelle schede grafiche allegate, sono indicativi, approssimati e si intendono IVA esclusa.**

## 10. Precisazioni

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà a concludere alcun contratto o accordo in relazione alle unità immobiliari e, in ogni caso, al progetto **"Belvedere in Housing"**. Il presente Avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle Manifestazioni di Interesse al progetto Servizi Residenziali **"Pistoia Social Housing Belvedere in Housing"**.

## 11. Richieste di informazioni

Quesiti e richieste di informazioni relative al presente Avviso possono essere effettuati attraverso una delle seguenti modalità:

- telefonicamente contattando il **numero telefonico 345/7949040** nei seguenti orari: lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- a mezzo posta elettronica all'indirizzo [belvedereinhousing@abitaretoscana.it](mailto:belvedereinhousing@abitaretoscana.it)

## 12. Allegati all'Avviso

1. Manifestazione di Interesse – Fac Simile;
2. informazioni relative al trattamento dei dati personali

PRIMO AVVISO PER LA SELEZIONE DI CANDIDATURE PER ASSEGNAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARI IN  
LOCAZIONE A SOGGETTI DEL TERZO SETTORE PER L'ATTIVAZIONE DI SERVIZI ALLA RESIDENZA

**ALLEGATO A - Manifestazione di Interesse**

**MODELLO DI DICHIARAZIONE DI PARTECIPAZIONE ALLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) il  
\_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via  
n. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, in qualità di  
\_\_\_\_\_ e legale rappresentante dell'impresa  
\_\_\_\_\_ con sede legale in  
\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), via \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_  
codice fiscale \_\_\_\_\_ e partita IVA  
\_\_\_\_\_.

**CHIEDE**

di partecipare all'avviso in oggetto e consapevole delle conseguenze penali previste per  
dichiarazioni mendaci e falso in atti ai sensi del codice penale e delle leggi speciali  
in materia, sotto la propria responsabilità, ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445,

**DICHIARA**

A) [in caso di soggetti/società iscritte nel Registro delle Imprese] di essere iscritta nel Registro delle Imprese  
presso la Camera di Commercio, Industria, Agricoltura e Artigianato di  
\_\_\_\_\_.

numero di iscrizione: \_\_\_\_\_; ragione/denominazione  
sociale completa: \_\_\_\_\_; sede  
legale: \_\_\_\_\_;

[in caso di soggetti non tenuti all'iscrizione nel Registro delle Imprese] di essere iscritta nel  
registro/albo \_\_\_\_\_, detenuto presso  
\_\_\_\_\_, numero di  
iscrizione: \_\_\_\_\_;

denominazione completa della dichiarante: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;  
sede legale: \_\_\_\_\_;

legale/i rappresentante/i [indicare tutti i legali rappresentanti con le relative generalità]:

\_\_\_\_\_, nato/a il \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

[in caso di partecipazione con la formula della costituita o costituenda ATS] di partecipare alla manifestazione  
di interesse in qualità di mandataria della costituita o costituenda ATS composta altresì dai seguenti  
soggetti/società [fornire i dati di tutti i soggetti]

\_\_\_\_\_,  
numero di iscrizione: \_\_\_\_\_; ragione/denominazione  
sociale completa: \_\_\_\_\_; sede  
legale: \_\_\_\_\_;



parte nota descrittiva del servizio e di compatibilità economica e sociale)

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

- J) di accettare tutte le condizioni, nessuna esclusa, previste dall'avviso;
- K) di non aver nulla a pretendere nei confronti di InvestiRE e/o del Fondo nella eventualità in cui, per qualsiasi motivo, a suo insindacabile giudizio, InvestiRE interrompa o annulli in qualsiasi momento la procedura in oggetto;
- L) di rispondere all'osservanza delle condizioni economiche e normative dei lavoratori previste dai contratti collettivi nazionali ed integrativi territoriali, in vigore per il settore e per tutto il territorio italiano;
- M) che il domicilio eletto, l'indirizzo di posta elettronica, la PEC e il telefono al fine dell'invio delle comunicazioni che riguardano la presente procedura, sono i seguenti:

domicilio eletto: \_\_\_\_\_

posta elettronica: \_\_\_\_\_

PEC: \_\_\_\_\_

Cellulare: \_\_\_\_\_

e pertanto autorizza InvestiRE espressamente all'utilizzo di tali indirizzi e numeri per l'invio delle comunicazioni inerenti la procedura in oggetto;

Dichiara, inoltre, di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE n. 2016/679 sulla protezione dei dati personali, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della procedura in oggetto.

In allegato: Copia fotostatica di un documento di identità e CF del sottoscrittore.

\_\_\_\_\_  
luogo e data

\_\_\_\_\_  
sottoscrizione del dichiarante

**ALLEGATO B - Informazioni relative al trattamento dei dati personali**

Da siglare per accettazione il contenuto, che sarà parte integrante degli eventuali atti successivi alla  
procedura in atto

Art. ...

Le Parti si danno reciprocamente atto di conoscere e applicare, nell'ambito delle proprie organizzazioni, le disposizioni vigenti in materia di trattamento dei dati personali, sia primarie che secondarie, ivi compresi il Regolamento (UE) 2016/679 - Regolamento sulla protezione dei dati (di seguito il "Regolamento") e il Decreto legislativo 196/2003 e s.m.i. - Codice sulla protezione dei dati personali (di seguito, il "Codice Privacy").

Le Parti tratteranno in via autonoma i dati personali oggetto del Contratto. In relazione agli impieghi dei predetti dati nell'ambito della propria organizzazione, le Parti assumeranno, pertanto, la qualifica di Titolare autonomo del trattamento, sia fra di loro che nei confronti dei soggetti cui i dati personali trattati sono riferiti (quali "Interessati") e garantiscono di fornire a questi ultimi l'Informativa sul trattamento dei dati personali riportata sul sito web [www.investiresgr.it](http://www.investiresgr.it) ovvero un'Informativa di contenuto equivalente, nonché di adottare le misure organizzative, tecniche e di sicurezza adeguate al livello di rischio del trattamento, ai sensi delle disposizioni del Regolamento e del Codice Privacy.

Le Parti si impegnano a tenersi reciprocamente indenni e manlevate per ogni danno, onere, costo, spesa e/o pretesa di terzi eventualmente derivante dalla violazione delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, che risulti imputabile a ciascuna Parte.