

AVVISO DI RACCOLTA PUBBLICA DI CANDIDATURE PER LA SUBLOCAZIONE DI ALLOGGI A CANONE CONVENZIONATO BSC (Bicocca Social Campus)

PREMESSA

Il presente avviso è promosso da Habitare Service s.r.l.

Oggetto del presente avviso è la raccolta di candidature per la locazione a canone convenzionato di appartamenti nel progetto di edilizia residenziale denominato “Residenza Bicocca Social Campus (BSC)”, in Milano, via Federica Galli 7 (traversa di via Stella Bianca).

Il progetto è stato realizzato in esecuzione della convenzione sottoscritta tra il Comune di Milano e REDO SGR S.p.a. in data 11 settembre 2013 (come modificata in data 18 maggio 2021, d’ora in poi “Convenzione 2021”) avente ad oggetto la realizzazione e gestione di un intervento di edilizia residenziale sociale convenzionata: l’immobile realizzato è stato concesso in locazione ad Habitare Service s.r.l. limitatamente a 56 unità immobiliari, relativi posti auto e aree comuni.

1. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO

Con il presente avviso Habitare Service s.r.l. rende note le condizioni previste per l’assegnazione degli alloggi disponibili, destinati alla locazione a canone convenzionato, e dei relativi posti auto nonché delle modalità con cui debbono essere presentate le domande di partecipazione.

2. DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO

Possono beneficiare delle unità immobiliari destinate alla locazione a canone convenzionato oggetto del presente avviso i soggetti o nuclei familiari che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di cura o di studio, aventi i requisiti indicati dalla Convenzione 2021, la quale richiama la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 42/2010.

3. L’INTERVENTO EDILIZIO

La Residenza Bicocca Social Campus (BSC), costruita secondo un capitolato che garantisce qualità ed efficienza energetica, si sviluppa in altezza su 14 piani fuori terra. La residenza è costituita da 100 appartamenti, di cui 56 destinati a nuclei familiari che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo e altri 44 appartamenti destinati a studenti universitari.

È dotata di una Sala Sport, messa gratuitamente a disposizione degli abitanti dello stabile alle condizioni stabilite da Habitare Service s.r.l. in accordo con la normativa vigente.

È in fase di realizzazione il parco verde che circonda l’edificio.

4. CARATTERISTICHE DEGLI APPARTAMENTI

Habitare Service s.r.l. offre in locazione bilocali e trilocali. Sono disponibili altresì posti auto, di cui alcuni coperti al piano interrato e altri scoperti, da assegnare nominativamente a coloro che ne faranno richiesta verso pagamento di un canone annuo.

Gli appartamenti vengono dati in locazione semiarredati, ossia con cucina (attrezzata con piano cottura a induzione, cappa, forno elettrico e frigorifero) e con bagni completi di sanitari, box doccia, specchio e colonna con anta e ripiani, e sono caratterizzati da:

- Impianto di riscaldamento e acqua calda centralizzato;
- Impianto di AC centralizzato con controllo autonomo;
- Porta blindata;
- Predisposizione connessione internet.

Prima della presentazione della domanda di partecipazione è fatto obbligo al soggetto che intende

partecipare al presente avviso di prenotare una visita dell'immobile previo appuntamento.

5. CHI PUÒ PARTECIPARE: REQUISITI SOGGETTIVI

I destinatari del presente avviso debbono possedere, già alla data di presentazione della domanda di partecipazione, i seguenti requisiti¹:

- a) CITTADINANZA: cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità a trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno; tale requisito deve sussistere anche al momento dell'assegnazione e deve permanere in costanza del rapporto;
- b) RESIDENZA: residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Milano o nella Città Metropolitana;
- c) REQUISITI DI REDDITO: reddito complessivo del nucleo familiare² o del singolo assegnatario, risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi, non superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% sia che concorrano redditi da lavoro dipendente che da lavoro autonomo, e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico secondo quanto indicato nell'allegato 3 della Deliberazione n. 73 approvata dal Consiglio Comunale in data 21 dicembre 2017³; sono fatte salve eventuali e più favorevoli normative nazionali o regionali.
- d) ULTERIORI REQUISITI
 - i. non essere titolare il dichiarante, o il coniuge non legalmente separato e/o convivente, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale, ad esclusione dell'acquirente che si impegni a locare l'alloggio acquistato ai sensi della delibera n. 42/2010;
 - ii. assenza di precedente, immediata o futura assegnazione in proprietà, ad un componente del proprio nucleo familiare, di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, convenzionato e/o realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici;
 - iii. assenza di precedente assegnazione in locazione di un alloggio ERP, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'alloggio o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza, ai sensi dell'art. 8, comma 1 lett. d), R.R. n. 1/2004 "*Criteria generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*";
 - iv. non essere stato sfrattato da alloggi ERP per morosità negli ultimi 5 anni;
 - v. non aver occupato senza titolo alloggi ERP negli ultimi 5 anni.

Tutta la documentazione comprovante il possesso dei requisiti di cui sopra dovrà essere prodotta dal richiedente unitamente alla propria domanda di partecipazione.

Habitare Service s.r.l. potrà richiedere, in ogni tempo, tutta la documentazione ufficiale idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dal candidato in merito al possesso dei requisiti sopra indicati. In caso di false dichiarazioni, eventualmente rilevate anche dal Comune di Milano nel corso della propria attività di controllo, Habitare Service avrà diritto di recedere dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c.

¹ Sia nel caso di persone singole sia nel caso di due nubendi e/o futuri conviventi i requisiti di cui alle lettere c) e d) dovranno essere posseduti dalle singole persone senza riferimento alcuno al nucleo familiare di appartenenza.

² Per reddito annuo complessivo del nucleo familiare si intende la somma dei redditi fiscalmente imponibili dei componenti del nucleo stesso; nel caso di nuclei familiari non ancora formati al momento dell'assegnazione dell'alloggio, il reddito annuo complessivo è costituito esclusivamente dalla somma dei redditi percepiti da ciascuno dei due nubendi e/o futuri conviventi e il possesso del requisito di cui al punto b) è richiesto per uno solo dei componenti il nucleo familiare.

³ Per l'anno in corso il limite di reddito per l'edilizia agevolata è pari a euro 57.664,69, incrementato del 25% fino a euro 96.107,81 se concorrono redditi da lavoro dipendente o autonomo e ulteriormente incrementato nella misura di legge per ogni figlio a carico.

avvalendosi di apposita clausola risolutiva espressa ad esso apposta.

6. CATEGORIE PREFERENZIALI

Secondo quanto previsto dalla Convenzione, il progetto edilizio è stato realizzato a favore di quelle categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio, quali nuclei familiari di nuova formazione, anziani e studenti. Pertanto, saranno privilegiate, sulla base delle manifestazioni di interesse presentate, le seguenti tipologie di utenti:

- Genitori singoli con figli minori
- Giovani coppie con nuclei di nuova formazione
- Anziani
- Lavoratori temporanei – studenti lavoratori
- Forze dell'ordine e similari
- Soggetti che necessitano temporaneamente di un alloggio a Milano per cure proprie o di un familiare

Si precisa che i portatori di handicap hanno la priorità nella graduatoria finale, compatibilmente con la disponibilità di alloggi idonei ad ospitarli.

7. CONDIZIONI CHE DOVRANNO ESSERE VERIFICATE PRIMA DELL'ASSEGNAZIONE DELL'APPARTAMENTO

Il candidato dovrà certificare la sostenibilità del costo della locazione rispetto alla propria situazione economica complessiva rivolgendosi obbligatoriamente al CAF convenzionato con Habitare Service⁴. Di regola, la sostenibilità del canone sussiste quando il reddito netto del nucleo familiare è pari ad almeno tre (3) volte l'ammontare del costo annuo della locazione (comprensivo di canone e oneri accessori).

Ai fini della determinazione della situazione economica complessiva, è facoltà del candidato chiedere che si tenga conto anche dei redditi che per legge sono esenti dall'IRPEF o che sono soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta o ad imposta sostitutiva. È altresì facoltà del candidato neoassunto con contratto a tempo indeterminato, a tempo determinato o a progetto (negli ultimi due casi di durata almeno biennale) chiedere che si tenga conto del reddito netto presunto.

I richiedenti che non possono documentare un reddito annuo pari ad almeno tre volte il costo annuo di locazione, possono comunque chiedere l'assegnazione di un alloggio presentando idonea garanzia.

Habitare Service considera idonei questi tre tipi di garanzie

- A) **Assegno circolare di ammontare pari al costo annuo di locazione stabilito per l'appartamento richiesto**: in caso di morosità l'assegno verrà interamente incassato e Habitare Service restituirà l'eventuale eccedenza solo alla chiusura del rapporto con rilascio dell'alloggio.
- B) **Fideiussione bancaria o assicurativa** di ammontare pari al costo annuo di locazione stabilito per l'appartamento richiesto
- C) **Fideiussione personale** prestata da un terzo di ammontare pari al costo annuo di locazione stabilito per l'appartamento richiesto; Habitare Service si riserva di valutare la solvibilità del garante presentato dal richiedente.

Qualora la garanzia prestata scada nel corso del rapporto di locazione, il conduttore dovrà presentarne una nuova entro 30 giorni prima del termine di scadenza della precedente, pena la risoluzione di diritto del

⁴Per CAF convenzionato si intende sempre, nel documento, il CAF ACLI, Corso Europa 5, 20122 Milano (tel. 02/795316). Per il servizio è previsto un contributo economico a carico del candidato, pari a euro 25,00 da pagare direttamente al CAF. Prima di recarsi al CAF bisogna prendere appuntamento. L'appuntamento verrà dato entro 14 giorni dalla richiesta. Le richieste di attestazione del reddito possono essere evase anche via e-mail, inviando tutti i documenti necessari all'indirizzo email milano centro@caf acli milano.it. In questo caso le richieste verranno evase entro 10 giorni dall'invio dei documenti.

contratto di locazione in essere. In ogni caso, qualora il conduttore non ottemperi al suo obbligo nel termine, Habitare Service potrà incassare l'assegno circolare o la fideiussione bancaria o assicurativa in scadenza, costituendo così un deposito cauzionale infruttifero a garanzia dei futuri adempimenti.

8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

I soggetti interessati potranno presentare la propria domanda di partecipazione nei termini indicati sul sito www.habitareservice.it.

La domanda di partecipazione dovrà essere compilata secondo il format scaricabile dal sito www.habitareservice.it nella sezione "Residenze gestite in Social Housing" e inviata via PEC all'indirizzo amministrazione@pec.habitareservice.it o a mezzo di raccomandata A/R da inviare presso gli uffici di Habitare Service, via Vaina 8, 20122 Milano.

Alla domanda di partecipazione, compilata e sottoscritta, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- documento "Informazioni relative al trattamento dei dati personali" debitamente sottoscritto da tutti i componenti maggiorenni del nucleo familiare;
- fotocopia della carta d'identità ed eventuale permesso di soggiorno di tutti i componenti del nucleo familiare in corso di validità;
- copia del codice fiscale di tutti i componenti del nucleo familiare in corso di validità;
- contratto di lavoro e ultime due buste paga
- certificato "Attestazione del reddito del nucleo familiare" (reddito complessivo e reddito netto) prodotto dal CAF convenzionato e sottoscritto dai dichiaranti (con allegata eventuale visura dei terreni e fabbricati posseduti a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale su tutto il territorio nazionale da componenti del nucleo familiare).

La domanda si intenderà validamente presentata qualora siano soddisfatti i requisiti sopra descritti e qualora sia allegata tutta la documentazione richiesta.

Inoltre, a pena di inammissibilità della domanda, il candidato dovrà allegare copia della ricevuta di versamento della quota di €200,00 a mezzo bonifico bancario intestato a Habitare Service s.r.l. presso Intesa San Paolo spa – IBAN IT67U0306909471100000000826. Tale somma verrà trattenuta da Habitare Service s.r.l. a titolo di caparra e verrà interamente restituita a tutti coloro che non risultassero aggiudicatari di un alloggio. I non assegnatari, a pena di decadenza, dovranno chiederne la restituzione entro i 60 giorni successivi alla comunicazione di non assegnazione della/e unità abitativa/e per cui era stata presentata la domanda: decorso tale termine il diritto alla restituzione della caparra si intenderà prescritto. La suddetta somma non verrà invece restituita agli assegnatari ma verrà trattenuta e computata nell'ammontare dovuto a titolo di cauzione in forza del contratto di locazione da sottoscrivere. Habitare Service s.r.l. avrà diritto di trattenere l'intera caparra versata qualora gli aggiudicatari, dopo aver ricevuto la comunicazione di assegnazione, decidessero di non procedere alla stipula del contratto o non si attivassero nei termini previsti per la stessa dal presente avviso.

In caso di richiesta di locazione temporanea, il richiedente dovrà dichiarare, alternativamente:

- A) di avere necessità di un alloggio a Milano per ragioni di trasferta lavorativa o comunque per ragioni lavorative di tipo transitorio la cui durata non sia superiore a diciotto mesi;
- B) di avere temporanea necessità locativa per esigenze di cura propria o di un familiare.

In tutti e tre i casi dovrà produrre documenti comprovanti la sua specifica esigenza. In mancanza, sarà possibile concludere esclusivamente contratti di locazione ordinaria.

9. ESAME DELLE DOMANDE DI PARTECIPAZIONE

Habitare Service s.r.l. procederà a esaminare le domande pervenute convocando un'apposita Commissione entro i 10 giorni successivi alla scadenza del termine per la loro presentazione e assegnerà gli appartamenti disponibili secondo i seguenti criteri:

- 1) In caso di più domande ricevute nello stesso momento ed eccedenti il numero di alloggi disponibili, si terrà conto dell'appartenenza a una delle categorie preferenziali indicate sopra all'art. 6;
- 2) In ogni caso, si procederà a verifica della idoneità dell'alloggio da assegnare in relazione alla composizione del nucleo familiare e alla relativa capacità reddituale.

Habitare Service darà pronta comunicazione all'interessato dell'avvenuta assegnazione ed egli avrà facoltà di concludere il contratto di locazione entro i **10 (dieci) giorni successivi** presso la sede di Milano in via Vaina 8, previo appuntamento, oppure mediante spedizione via PEC di copia scansionata del contratto di locazione sottoscritto in originale all'indirizzo amministrazione@pec.habitareservice.it oppure mediante spedizione via raccomandata A/R di copia del contratto sottoscritta in originale; decorso tale termine, il candidato decadrà dalla graduatoria e l'alloggio verrà assegnato ad altro richiedente.

10. TEMPISTICA

ATTIVITA'	TEMPISTICHE
Termine per ricezione delle domande di richiesta alloggio	dal 04.09.24 al 20.09.24
Verifica del possesso dei requisiti da parte della Commissione e comunicazione esito richiedente	Entro 10 giorni dalla ricezione delle domande complete

11. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE DEGLI APPARTAMENTI

Consegna e occupazione dell'appartamento

L'appartamento viene consegnato in condizioni di abitabilità e si intende arredato secondo quanto indicato sopra all'art. 4.

Habitare Service s.r.l. è disponibile a fornire l'intero arredo dell'appartamento, con un incremento del canone pari al 15% per i bilocali e del 10% per i trilocali. L'arredo fornito in entrambi i casi è standard e non potrà essere modificato né integrato su richiesta del conduttore⁵.

Entro 90 giorni dalla consegna, l'appartamento dovrà risultare stabilmente abitato da tutti i componenti del nucleo familiare indicati nella domanda di partecipazione; gli inquilini dovranno trasferirvi la residenza entro due mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione o dall'immissione nel possesso dell'appartamento.

Durata della locazione e indicizzazione del canone

La durata della locazione è regolata dalla legge in materia di locazione. I contratti ordinari possono essere rinnovati alla loro naturale scadenza a condizione che permangano i requisiti indicati nel presente regolamento (in particolare all'art. 7): il rinnovo non avverrà pertanto in modo automatico ma sarà

⁵ L'arredo si intenderà di proprietà dell'inquilino alla scadenza degli otto anni contrattuali. In caso di chiusura anticipata del contratto, l'inquilino potrà riscattare le rate mancanti; in caso di mancato riscatto l'arredo rimarrà in proprietà ad Habitare Service e nulla sarà dovuto all'inquilino.

condizionato al buon esito della verifica compiuta da Habitare Service. Nel caso di locazione temporanea per ragioni di lavoro o di cura, la durata del contratto sarà rapportata al perdurare dell'esigenza abitativa documentata. Il contratto, pertanto, potrà eventualmente essere prorogato solo qualora permanga, alla sua scadenza, la necessità comprovata di un alloggio temporaneo e comunque non oltre il termine complessivo di diciotto mesi.

Alla sottoscrizione del contratto di locazione (che dovrà avvenire nel termine indicato all'art. 9) dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità, non produttivo di interessi.

Il canone di locazione verrà aggiornato automaticamente annualmente a partire dal secondo anno di locazione applicando il 75% della variazione annuale in aumento dell'indice ISTAT del costo di costruzione verificatasi nell'anno contrattuale precedente a quello di decorrenza dell'aggiornamento.

UNITA' LOCATA	CANONE	STIMA SPESE DI GESTIONE	LIBERO DAL
Bilocale 8.3	Da €578/mese (escluse spese condominiali, spese di registrazione contratto)	€150 al mese	01/08/2024

I canoni di locazione degli appartamenti sopra esposti sono calcolati secondo quanto indicato nella Convenzione 2021. Tutti i valori riportati sono indicativi e si intendono IVA inclusa (pari al 10%).

Le spese indicate in tabella sono presunte e sono state elaborate sulla base dei prezzi correnti al momento della stipula del contratto: il loro concreto ammontare dipenderà dai consumi e dai prezzi effettivi praticati dai gestori nel corso della locazione.

Maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli appartamenti sono disponibili sul sito www.habitareservice.it nella sezione dedicata alla residenza BSC.

12. PRECISAZIONI

Il contenuto del presente avviso non costituisce né comporta un'offerta al pubblico né è fonte di alcun impegno, obbligo o vincolo per Habitare Service s.r.l. a concludere contratti o accordi in relazione agli alloggi realizzati nell'ambito del progetto di edilizia residenziale "BICOCCA SOCIAL CAMPUS". Il presente avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle domande di partecipazione al progetto di *housing* sociale.

Tutte le comunicazioni tra Habitare Service s.r.l. e i candidati si intendono validamente ed efficacemente effettuate se rese agli indirizzi indicati dai candidati nella domanda di partecipazione. Eventuali modifiche dei suddetti indirizzi o problemi temporanei nell'utilizzo degli stessi dovranno essere tempestivamente comunicate ad Habitare Service s.r.l.; diversamente Habitare Service s.r.l. declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

13. RICHIESTE DI INFORMAZIONI

Per qualsiasi informazione potete contattarci telefonicamente allo 02.26145552 oppure contattarci via e-mail scrivendo a segreteria@habitareservice.it.