

AVVISO PER LA SELEZIONE DI CANDIDATURE PER ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI, IN LOCAZIONE (ANCHE CON PATTO DI FUTURA VENDITA E/O CON CLAUSOLA DI RISCATTO) E/O ALLA VENDITA, CANONI DI LOCAZIONE E/O PREZZI DI VENDITA CALMIERATI, RISERVATI A INDIVIDUI E/O NUCLEI FAMILIARI SVANTAGGIATI ("HOUSING SOCIALE"), IN COMUNE DI TREIA (MC)

Premessa

Il presente avviso è promosso dal Fondo Comune di Investimento Immobiliare con Finalità Sociali di Tipo Chiuso denominato "FONDO CIVES" riservato a investitori professionali (di seguito denominato anche il "Fondo") gestito da BLUE Società di Gestione del Risparmio S.P.A. (in breve BLUE SGR S.P.A., di seguito denominata anche "Blue SGR" o la "SGR"). Scopo del presente avviso è quello di individuare la selezione dei candidati per il progetto abitativo in Comune di Treia (MC), Via del Vallato, realizzato dalla SGR in attuazione della convenzione sottoscritta il [•] con il Comune di Treia.

Blue SGR ha istituito e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare "Fondo Cives", che, nell'ambito del suo scopo, così come definito nel Regolamento di Gestione, realizza i propri interventi immobiliari al fine di:

- a. contribuire ad incrementare, in attuazione del D.P.C.M. 16 luglio 2009, la dotazione di "Alloggi Sociali" come definiti dal D.M. 22 aprile 2008, ovvero unità immobiliari destinate a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato; rientrano nella nozione di "Alloggio Sociale" anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà;
- b. realizzare politiche di investimento di natura etica nell'"abitare sociale", configurando a tal scopo l'alloggio sociale come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale, a sua volta costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Blue SGR intende realizzare 12 (dodici) unità immobiliari abitative da adibire ad "Alloggi Sociali" così come definiti dal D.M. 22 aprile 2008 in materia di Edilizia Residenziale Sociale (c.d. Housing Sociale), riservandosi la possibilità di venderli, locarli, locarli con clausola di riscatto, a soggetti (individui e nuclei familiari) svantaggiati (di seguito anche il "Beneficiario" o i "Beneficiari"), che non siano in grado di accedere alla locazione e alla proprietà di alloggi nel libero mercato, determinando i canoni di locazione e i prezzi di vendita in conformità alle normative vigenti in materia di Edilizia Residenziale Sociale.

La SGR ha incaricato la società Intesa s.r.l. con sede in Pesaro (PU) viale XXI Febbraio n.42, operatore privato, dotato delle necessarie competenze ed esperienze professionali, incaricato della prestazione dei servizi di gestione amministrativa e tecnica degli immobili, nonché dei servizi abitativi (di seguito il "Gestore Sociale"), per lo svolgimento dell'insieme di attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva del complesso immobiliare, all'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle unità abitative nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza, alla gestione dei rapporti economici con i destinatari delle unità abitative, nonché alla gestione delle relazioni tra i destinatari e alle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale.

1. Oggetto dell'avviso

Il presente Avviso riguarda l'acquisizione delle domande di assegnazione di 12 alloggi, in corso di costruzione in Comune di Treia MC), Via del Vallato da adibire ad "Alloggi Sociali".

I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle unità abitative, destinate alla locazione (anche con patto di futura vendita e/o con clausola di riscatto) e/o alla vendita, canoni di locazione e/o prezzi di vendita calmierati, sono stabiliti dal presente Avviso in conformità ai criteri di cui all'art. 11, comma 2 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con legge n. 133 del 6 agosto 2008 ("*Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*").

2. Caratteristiche degli alloggi

Vengono offerte in locazione (anche con patto di futura vendita e/o con clausola di riscatto) e/o alla vendita, canoni di locazione e/o prezzi di vendita calmierati, unità residenziali di diverso taglio e tipologia.

Gli appartamenti sono situati in due palazzine di sei unità residenziali ciascuna, completamente accessibili.

Le palazzine sono costituite da due piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa.

Gli appartamenti sono a due o tre camere da letto e sono muniti di terrazzo o giardino.

Gli impianti termici sono autonomi con riscaldamento a pavimento e ricambi d'aria puntuali. (Classe energetica A).

Ogni appartamento è dotato di solare termico e fotovoltaico, oltre alla predisposizione per l'impianto di condizionamento.

Sono previsti ampi garage per ogni unità immobiliare.

3. Destinatari del presente avviso

Gli "Alloggi Sociali" potranno essere concessi in godimento ovvero in proprietà ai soggetti (individui o nuclei familiari) che rientrano nelle seguenti categorie sociali svantaggiate:

- a. nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o monoreddito;
- b. giovani coppie a basso reddito;
- c. anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d. studenti fuori sede;
- e. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f. altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 L. 8 febbraio 2007, n. 9;
- g. immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Le categorie sociali come sopra individuate, devono, inoltre, essere in possesso, in linea con quanto previsto dall'art. 40 del D. Lgs. n. 287/1998 e dell'art. 18 della L.R. Marche, 16.12.2005, n. 36, dei seguenti requisiti soggettivi:

- a. essere cittadino italiano o di uno Stato aderente all'Unione Europea, ovvero cittadini di Paesi che non aderiscono all'Unione Europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b. avere la residenza anagrafica o l'attività lavorativa nella Regione Marche da almeno un anno;
- c. in alternativa alla residenza anagrafica, potranno anche coloro che non lavorano ancora o non

- lavorano più nel territorio della Regione Marche, purché maturino tale requisito entro la data di stipulazione del contratto di compravendita o di locazione avente ad oggetto l'alloggio;
- d. non essere titolari:
- del diritto di proprietà, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, di altra abitazione nella Regione Marche, che sia adeguata alle esigenze del nucleo familiare ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale; e
 - dei diritti d'uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi delle vigenti normative statali e regionali in materia di alloggio sociale;
- e. non avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici erogati in conto interessi o in conto capitale o precedenti finanziamenti agevolati, in qualunque forme concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile o sia perito senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno e che comunque i requisiti di cui ai punti c. e d. devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della stipulazione del contratto di compravendita e del contratto di locazione avente ad oggetto l'alloggio sociale.

Il Comune in accordo con il Fondo, nel rispetto delle categorie e dei requisiti suddetti, potrà segnalare al Gestore Sociale, al fine della partecipazione alla selezione degli aventi diritto, soggetti che risultino appartenenti alle seguenti categorie:

- a. soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio per fine locazione;
- b. soggetti che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento o figli fiscalmente a carico;
- c. altri soggetti (tra cui ad esempio: persone singole, studenti fuori sede, ecc.).

Ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 30.05.1989 n. 223, comma 2, e dell'art. 2, comma 1, lett. c) della L.R. Marche, 16.12.2005, n. 36 e ss.mm., per "nucleo familiare" si intende quello composto dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai soggetti con i quali convive e da quelli considerati a suo carico ai fini IRPEF, salvo l'ipotesi in cui un componente, ad esclusione del coniuge non legalmente separato, intenda costruire un nucleo familiare autonomo.

Non fanno parte del nucleo familiare le persone conviventi per motivi di lavoro.

La convivenza è attestata dalla certificazione anagrafica, che dimostra la sussistenza di tale stato di fatto da almeno due anni antecedenti l'assegnazione. Tale limite temporale non è richiesto in caso di incremento naturale della famiglia ovvero derivante da adozione di tutela.

Le categorie ed i requisiti sopra indicati non sono, tra di essi, in alcun modo forma o misura in rapporto di gerarchia ordine o scala di rilevanza e pertanto, in nessun caso possono ritenersi prevalere tra di esse ai fini della concessione in godimento oppure in proprietà degli "Alloggi Sociali".

I presupposti ed i requisiti richiesti dovranno sussistere al momento della stipula del contratto e comprovati da apposita documentazione che dovrà essere depositata unitamente ai contratti presso il Comune entro 60 giorni dalla registrazione dei contratti.

Quanto previsto dal presente paragrafo trova applicazione anche per le locazioni successive al primo contratto stipulato e per i rinnovi.

Il possesso dei requisiti soggettivi di cui sopra, oggetto di comprova documentata da parte del richiedente, potrà essere soggetto a verifica da parte del Fondo in caso di attribuzione dell'alloggio in locazione o vendita.

In tutti i casi, pena la risoluzione dei contratti di locazione o di vendita, entro sei mesi dalla sottoscrizione dei contratti medesimi, i componenti del nucleo familiare dovranno trasferire, qualora non ne siano già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune di Treia.

Nel caso di contratto di locazione, il nucleo familiare dovrà destinare, per tutta la durata del contratto medesimo, l'unità abitativa a propria abitazione principale e la residenza anagrafica dei componenti del nucleo familiare dovrà essere mantenuta nel medesimo Comune in costanza di contratto.

4. Documentazione da consegnare

Ai fini della verifica dei requisiti soggettivi il richiedente dovrà consegnare al Gestore Sociale, la seguente documentazione:

- Manifestazione d'interesse non vincolante come da modello allegato;
- Documenti di identità e codice fiscale;
- Certificato di residenza;
- Reddito ISEE.

5. Modalità di presentazione della domanda di partecipazione

La domanda dovrà essere inoltrata a Intesa Srl Viale XI Febbraio 42 Pesaro, sia via posta che via PEC all'indirizzo intesasrl@pcert.it.

6. Tempistica

Le domande di assegnazione dovranno essere fatte pervenire al Gestore Sociale entro il 30 Aprile 2021.

Entro 15 giorni dalla ricezione della domanda verrà effettuata dal Gestore Sociale la verifica preliminare del possesso requisiti e la comunicazione al candidato in merito al possesso dei requisiti preliminari e contestuale invito alla scelta dell'alloggio.

Entro 30 giorni dalla ricezione della domanda il Gestore Sociale procederà alla verifica definitiva del possesso dei requisiti in relazione allo specifico alloggio selezionato e a formulare l'eventuale proposta di locazione e/o vendita.

Entro la data indicata nella comunicazione di avvenuta assegnazione il Beneficiario dovrà procedere alla prenotazione dell'alloggio.

7. Condizioni contrattuali comuni a tutte le tipologie negoziali

Tutti i rapporti contrattuali oggetto del presente Avviso, quale che sia la tipologia cui appartengono (locazione -anche con patto di futura vendita e/o con clausola di riscatto) e/o alla vendita, canoni di locazione e/o prezzi di vendita calmierati, siano essi di godimento, siano essi di trasferimento della proprietà, dovranno essere regolati secondo quanto di seguito previsto e, pertanto, contenere:

- i. l'obbligo del Beneficiario di attestare il possesso dei requisiti di cui al paragrafo 3 al momento della stipula del contratto (e in caso di locazione anche al momento della sua rinnovazione), mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, e di allegare la dichiarazione e l'attestato ISEE;

- ii. l'opzione per l'applicazione del regime di imponibilità IVA, da parte del Fondo, sia con riferimento alla locazione sia con riferimento alla cessione ai sensi rispettivamente della disciplina attualmente vigente art. 10, comma 1, n. 8 per le locazioni e art. 10 comma 1, n. 8 bis del D.P.R. n. 633/1972 per le vendite) o delle discipline tempo per tempo vigenti.

8. Condizioni contrattuali relative ai contratti di locazione, locazione con clausola di riscatto, di locazione con patto di futura vendita

In aggiunta a quanto previsto dal precedente paragrafo 7, i contratti di locazione, di locazione con clausola di riscatto a favore del conduttore e di locazione con patto di futura vendita, conterranno le seguenti clausole, patti, termini e condizioni e pertanto:

- i. saranno stipulati in conformità a quanto stabilito dalla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii., e dovranno essere assoggettati a registrazione nel rispetto della legislazione vigente tempo per tempo;
- ii. avranno una durata di almeno 8 (otto) anni e si rinnoveranno nei modi e nei termini previsti dalla Legge n. 431/1998 e ss.mm.ii., salvo il caso in cui il conduttore al momento del rinnovo non abbia più i requisiti previsti al precedente paragrafo 3.

9. Condizioni contrattuali relative ai contratti di locazione con clausola di riscatto e di locazione con patto di futura vendita

I soli contratti di locazione con clausola di riscatto a favore del conduttore e di locazione con patto di futura vendita dovranno, tassativamente, contenere, oltretutto, quanto previsto ai paragrafi 7 e 8 che precedono, le seguenti clausole, patti, termini e condizioni e, pertanto:

- i. dovranno essere stipulati in conformità a quanto stabilito dal D.L. 28 marzo 2014 n. 47 convertito in legge dall'art. 1, comma 1 L.23 maggio 2014 n. 80 (in particolare dall'art. 8) nonché dal D.M. 21 giugno 2017, o della disciplina tempo per tempo vigente;
- ii. dovranno prevedere il diritto per il conduttore di acquistare la proprietà dell'unità immobiliare ricorrendo le seguenti condizioni:
 - a. l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni pecuniarie derivanti dal contratto di locazione con patto di futura vendita, senza aver mai maturato, per ciascun pagamento dovuto, un ritardo superiore a 90 (novanta) giorni;
 - b. il possesso in capo al conduttore, anche al momento della vendita, dei requisiti previsti al precedente paragrafo 3

10. Precisazioni

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà di BLUE SGR di concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi oggetto del presente Avviso.

Il presente Avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle domande di partecipazione al progetto di housing sociale in comune di Treia.

La selezione dei Beneficiari, ai quali verranno concessi in godimento oppure in proprietà gli alloggi sociali, non costituisce in alcun modo procedura ad evidenza pubblica e verrà effettuata discrezionalmente dal Gestore Sociale nel rispetto dei principi ed in conformità alle norme disciplinanti l'Edilizia Residenziale Sociale (c.d. Housing Sociale).

11. Richieste di informazioni

Quesiti e richieste di informazioni relative al presente Avviso possono essere effettuate rivolgendosi a Intesa s.r.l. nella persona del Sig. Paolo Gabbianelli paolo.gabbianelli@fondocives.it tel. 342.0715943.