

FONDO Bernina Social Housing

AVVISO PER LA RACCOLTA DI CANDIDATURE

UNITA' IMMOBILIARI IN LOCAZIONE A MACHERIO LOCAZIONE A LUNGO TERMINE (4+4)

Premessa

Il presente avviso è promosso dal fondo immobiliare di investimento di tipo chiuso denominato "Bernina Social Housing" (il "**Fondo**") gestito da Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A. ("**Prelios**").

In data 7 marzo 2022 è stata sottoscritta una convenzione tra il Comune di Macherio e Prelios (la "**Convenzione**") avente ad oggetto la realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale sociale convenzionata di seguito illustrato.

1. Oggetto del presente avviso

Oggetto del presente avviso è la raccolta di candidature per la locazione ai sensi della Convenzione di n. 9 unità immobiliari (le "**Unità Immobiliari**") di proprietà del Fondo, site nel comune di Macherio (MI), Viale Rimembranze 1.

Prelios, a nome e per conto del Fondo, rende note le modalità per la presentazione delle Manifestazioni di Interesse (le "**Manifestazioni di Interesse**") e i requisiti richiesti per l'attribuzione delle Unità Immobiliari da destinare alla locazione ai sensi della Convenzione.

2. Destinatari del presente avviso

Il presente avviso si rivolge a tutti coloro che siano in possesso dei requisiti di seguito indicati e che vogliano partecipare alla procedura preordinata alla selezione dei futuri conduttori delle Unità Immobiliari.

3. Caratteristiche delle Unità Immobiliari

Le Unità Immobiliari sono collocate a Macherio, in Viale Rimembranze 1.

Le Unità Immobiliari residenziali offerte in locazione sono bilocali, trilocali e quadrilocali di diversi tagli e metrature. Tutti gli appartamenti hanno una cantina pertinenziale. Nell'edificio sono presenti alcuni box che, su richiesta, possono essere concessi in locazione insieme all'appartamento. Le Unità Immobiliari sono in classe energetica B.

Gli appartamenti sono stati oggetto di ristrutturazione da parte del Fondo seguendo il medesimo schema: impianto centralizzato per la climatizzazione invernale con pannelli radianti a soffitto e per la produzione di acqua calda sanitaria con pompe di calore aria-acqua; modulo di utenza per la contabilizzazione del consumo di energia per il riscaldamento e per i consumi di acqua fredda ed acqua calda sanitaria; impianto di regolazione della temperatura degli appartamenti. L'adozione di soluzioni impiantistiche ad elevata efficienza, unitamente all'impiego di componenti edilizi ad elevate prestazioni in termini di isolamento termico, garantisce ridotti consumi energetici e consente di ottenere un'elevata classe energetica B le singole unità immobiliari.

4. Chi può partecipare: requisiti soggettivi

I destinatari del presente avviso (nuclei familiari¹ o persone singole) devono possedere, alla data di presentazione della Manifestazione di Interesse (compilata su apposito modulo come da successivo § 7) e di perfezionamento del contratto di locazione, i seguenti requisiti di base:

- a. cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea o di altro stato, purché titolari di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno ovvero qualora il diritto di assegnazione sia riconosciuto in condizioni di reciprocità in base a trattati internazionali;
- b. residenza anagrafica o svolgimento attività lavorativa esclusiva o principale nella Regione Lombardia
- c. non essere titolari del diritto di proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su un immobile, o una quota di esso, ovunque ubicato sul territorio nazionale, adeguato alle esigenze del nucleo familiare;

¹ Per nucleo familiare si intende la famiglia come risultante dai registri dell'anagrafe comunale. I coniugi non legalmente separati, anche se residenti in abitazioni diverse, sono considerati appartenenti allo stesso nucleo familiare. Si intendono equiparati ai coniugi i soggetti che si trovino in posizioni giuridiche riconosciute dalla legge equivalenti al matrimonio.

d. reddito complessivo massimo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante da ISEE, non superiore ad euro 50.000,00 da rivalutarsi annualmente sulla base della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi generali al consumo.

NB: Il Gestore Sociale potrà richiedere, in ogni tempo, tutta la documentazione ufficiale idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate in merito al possesso dei requisiti sopra indicati.

5. Sostenibilità del canone

Il Gestore Sociale si riserva la facoltà di verificare la sostenibilità del canone di locazione delle singole Unità Immobiliari rispetto alla capacità reddituale dei potenziali conduttori.

In ogni caso, il reddito complessivo minimo del nucleo familiare e/o del singolo assegnatario, risultante da ISEE (al lordo degli eventuali trattamenti pensionistici o prestazioni economiche riconosciute non cumulanti nell'ISEE ma effettivamente corrisposti opportunamente documentate) deve essere pari o superiore all'importo dovuto per il canone della singola Unità Immobiliare moltiplicato per i seguenti coefficienti:

- 2,50 per i nuclei familiari di 1 o 2 persone
- 2,75 per i nuclei familiari di 3 o 4 persone
- 3,00 per i nuclei familiari di 5 o più persone

Le prestazioni economiche ricevute a titolo di invalidità e di accompagnamento, che non rientrano nelle valutazioni ai fini del calcolo ISEE, verranno considerate, se dichiarate nella Manifestazione di interesse e di natura non temporanea, per la valutazione della sostenibilità del canone.

6. Categorie preferenziali

Fermo restando il possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente § 4, le Unità Immobiliari saranno destinate prioritariamente ai nuclei familiari candidati nei quali almeno un componente abbia, alla data presentazione della Manifestazione di Interesse e di perfezionamento del contratto di locazione, la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio nel Comune di Macherio o, in subordine, in un comune della Regione Lombardia.

Ai fini dell'attribuzione delle Unità Immobiliari verranno privilegiate nell'ordine le seguenti categorie sociali:

- a) giovani coppie (i cui componenti non abbiano compiuto i 35 anni alla data di presentazione della Manifestazione di Interesse)
- b) genitori separati o divorziati con figli a carico

- c) famiglie monogenitoriali o famiglie monoreddito
- d) anziani soli di età superiore ad anni 65

7. Modalità di presentazione delle Manifestazioni di Interesse

La Manifestazione di Interesse dovrà essere compilata, sottoscritta ed inviata via mail o consegnata personalmente presso lo sportello sito all'interno del medesimo immobile entro la data indicata al § 9, attraverso la procedura di seguito illustrata.

Accedendo al sito www.macheriosocialhousing.it si scarica la Manifestazione di Interesse relativa alle Unità Immobiliari in locazione, procedendo quindi alla compilazione 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.

A compilazione ultimata, il candidato dovrà sottoscriverla. Il Gestore Sociale è disponibile ad assistere gli interessati nella procedura di compilazione della candidatura (via mail all'indirizzo macherio.sh@insulanet.it, telefonicamente al numero 02 82 39 65 91 e personalmente previo appuntamento).

Per completare la procedura di presentazione della Manifestazione di Interesse il soggetto interessato dovrà inviare la stessa sottoscritta, e completa della documentazione sotto elencata, all'indirizzo email del Gestore Sociale macherio.sh@insulanet.it ovvero presentandosi previo appuntamento presso lo sportello sito all'interno dell'immobile.

Alla Manifestazione di Interesse sottoscritta il candidato dovrà, quindi, allegare la seguente documentazione:

- a. Attestazione in corso di validità del reddito ISEE del nucleo familiare e documentazione attestante ulteriori proventi a titolo di trattamento economico riconosciuto non rientrante nella valutazione dei parametri ISEE, quali a titolo indicativo ma non esaustivo pensioni di invalidità civile, etc.);
- b. Documento "Informazioni relative al trattamento dei dati personali" debitamente firmato da tutti i componenti del nucleo familiare;
- c. Documento d'identità del candidato, eventuale permesso di soggiorno di tutti i componenti del nucleo familiare e codice fiscale;
- d. Scheda informativa e questionario antiriciclaggio
- e. Documentazione comprovante eventuali sussidi percepiti (a titolo semplificativo, ma non esaustivo: Assegno nucleo familiare numeroso, ecc.)

La candidatura si intenderà validamente presentata solo nel momento dell'avvenuta ricezione della Manifestazione di Interesse completa degli allegati sopra indicati.

L'esame delle Manifestazioni di Interesse inviate dai candidati seguirà l'ordine di ricezione delle stesse.

Per eventuali richieste di chiarimenti, o supporto nella compilazione delle domande, è attivo uno sportello informativo del Gestore Sociale i giorni 19/11 – 26/11 – 03/12 dalle ore 16:00 alle ore 18:00 presso l'ufficio predisposto nell'immobile in Viale Rimembranze 1.

8. Esame delle manifestazioni di interesse

La procedura finalizzata a selezionare i conduttori delle Unità Immobiliari avrà inizio sin dalla ricezione delle prime Manifestazioni di Interesse.

L'iter di selezione si concluderà con la trasmissione della proposta di locazione ai candidati selezionati.

La presente procedura non è rivolta alla formazione di una graduatoria per l'attribuzione delle Unità Immobiliari ma è unicamente finalizzata a rendere note ai soggetti interessati l'offerta di unità immobiliari in locazione e le relative condizioni.

CRITERI DI SELEZIONE

Le Manifestazioni di Interesse verranno esaminate nell'ordine progressivo assegnato al momento della ricezione della documentazione completa descritta al § 7. Hanno priorità le manifestazioni di interesse presentate con documentazione aggiornata e idonea dei nuclei familiari che hanno partecipato al precedente avviso del 2023.

I criteri che porteranno alla individuazione dei futuri conduttori delle Unità Immobiliari saranno i seguenti:

- a) presenza dei requisiti soggettivi di cui al presente avviso descritti al § 4;
- b) appartenenza alle categorie preferenziali indicate al § 6
- c) verifica della sostenibilità del canone di locazione, secondo i criteri di cui al § 5
- d) verifica della disponibilità dell'unità immobiliare specifica da attribuire in relazione alla composizione del nucleo familiare;

9. Tempistica

ATTIVITÀ	TEMPISTICA
Ricezione delle Manifestazioni di Interesse	Scadenza: 05/12/2025
Verifica in merito al possesso o meno dei requisiti	Entro 30 gg dalla chiusura dell'avviso.

Verifica della disponibilità dell'unità immobiliare specifica da attribuire in relazione alle caratteristiche del nucleo familiare e comunicazione dell'eventuale proposta di locazione.	Successivamente alla verifica dei requisiti e fino a esaurimento delle candidature o degli appartamenti.
Prenotazione dell'unità immobiliare	Entro 10 gg dalla proposta di locazione
Sottoscrizione del contratto.	Nella data che sarà concordata tra le parti.
Consegna delle unità immobiliari (*)	Indicativamente a partire dal mese di gennaio 2026

10. Condizioni relative alla locazione delle unità immobiliari

CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'Unità Immobiliare viene consegnata in condizioni di abitabilità. Il nucleo familiare cui l'Unità Immobiliare è stata attribuita dovrà trasferire, qualora non ne sia già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune di Macherio entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione e comunque mantenerla in costanza di contratto. L'Unità Immobiliare dovrà essere destinata ad abitazione principale degli intestatari del contratto di locazione.

DURATA DELLA LOCAZIONE E INDICIZZAZIONE DEL CANONE

La durata della locazione è stabilita in 4 (quattro) anni, rinnovabile per un ulteriore periodo di 4 (quattro) anni.

I canoni di locazione sono definiti in relazione alla superficie commerciale, box esclusi, ed alle caratteristiche delle unità immobiliari.

Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità.

Il Canone annuo di locazione sarà adeguato annualmente sulla base del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi generali al consumo.

RIPARTIZIONE ONERI ACCESSORI

Per la ripartizione degli oneri accessori viene applicata la Tabella oneri accessori, allegato D al decreto interministeriale del 16/01/2017 pubblicato sulla gazzetta ufficiale numero 62 del 15/03/2017, in forza dell'articolo 4 del citato decreto interministeriale. In sede di conguaglio spese di

fine gestione annuale, su richiesta dei conduttori, sono disponibili i documenti utili all'esercizio delle prerogative di cui agli artt.9 e 10 della L. 392/78

11. Entità dei canoni

Si indicano di seguito i canoni di locazione stimati per tipologie di offerta abitativa in relazione al taglio dell'unità immobiliare. Le Unità Immobiliari sono dotate di cantina pertinenziale. Ci sono alcuni box disponibili che è possibile richiedere in locazione insieme all'appartamento.

UNITA' IMMOBILIARE	CANONE MENSILE UNITA' IMMOBILIARE	CANONE ANNUO UNITA' IMMOBILIARE
Bilocale	da circa € 468 a € 532	da € 5.613 a € 6.382
Trilocale	da circa € 626 a € 798	da € 7.515 a € 9.578
Quadrilocale	da circa € 922 a € 929	da € 11.060 a € 11.146

NB: Tutti i valori riportati sono indicativi, approssimati e si intendono IVA inclusa (pari al 10%). I canoni indicati non includono gli oneri accessori ed il canone di locazione del box (quest'ultimo pari a 568 Euro/anno IVA inclusa).

I canoni di cui sopra non comprendono le spese condominiali e le utenze. I canoni sopra riportati potrebbero subire lievi variazioni in aumento o diminuzione in funzione dell'effettivo indice ISTAT a gennaio 2026.

12. 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. Il presente avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle Manifestazioni di Interesse.

13. Richieste di informazioni

Quesiti e richieste di informazioni relative al presente avviso possono essere rivolti al Gestore Sociale attraverso le seguenti modalità:

- a mezzo posta elettronica all'indirizzo macherio.sh@insulanet.it
- Attraverso contatto telefonico al numero: 02 82 39 65 91
- Personalmente, previo appuntamento, presso lo sportello.

14. Allegati all'avviso

- 1) Manifestazione di interesse – Fac Simile, corredata di modulo di consenso al trattamento dei dati personali, con le relative informazioni;
- 2) Scheda informativa e questionario antiriciclaggio