



BANDO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI LIBERI A CANONE MODERATO IN GENOVA – QUARTIERI PRA E FIORINO

PREMESSO CHE

S.P.Im. S.p.A. – SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE, interamente partecipata dal Comune di Genova, con sede in Genova, Via di Francia 1, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 08866890158, REA n. GE – 332837, capitale sociale Euro 102.391.900,00, in persona del suo Legale Rappresentante dottor Stefano Franciolini ivi domiciliato per la carica, attua il processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio storico disponibile nonché la promozione e la realizzazione di interventi immobiliari finalizzati a specifiche esigenze della civica amministrazione e dei cittadini;

PREMESSO INOLTRE CHE

A seguito della pubblicazione in data 11/07/2023 del BANDO PER L'ANNO 2023 PER LA FORMAZIONE DI UNA GRADUATORIA FUNZIONALE ALLA SUCCESSIVA ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI CHE SI RENDERANNO DISPONIBILI NEL COMUNE DI GENOVA, di cui si richiamano le premesse e il contenuto, individuabili sul sito istituzionale <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/> si informa che è stata formata una graduatoria suddivisa per categorie di cui al bando del 11/07/2023 nelle quali è possibile iscriversi fino al termine di scadenza fissato per il 31/12/2033.

Per risultare assegnatario degli alloggi di cui al presente bando occorre essere iscritto alla graduatoria suddivisa per categorie di cui al bando dell'11/07/2023.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si informa che a partire dal giorno 09/10/2023 e fino alle ore 12,00 del giorno 06/11/2023 i soggetti interessati aventi i requisiti specifici indicati nel presente bando, potranno presentare domanda per l'inserimento nella graduatoria suddivisa per categorie del bando generale dell'11/07/2023, al fine di concorrere all'assegnazione in locazione degli alloggi ubicati in Via Branega, piazza A. Sciesa e via Villini Negrone - Genova, nell'ambito delle Convenzioni già indicate in premessa, per l'assegnazione e la gestione di alloggi da locare a canone moderato. Si specifica che, qualora i soggetti interessati di cui sopra avessero già concluso positivamente l'iter di registrazione alla graduatoria di cui sopra, saranno già presi in considerazione per l'assegnazione degli alloggi del presente bando e pertanto non dovranno registrarsi nuovamente né inviare ulteriore documentazione. Tra il 06 novembre ed il 15 novembre S.P.Im. S.p.A., provvederà a contattare gli aggiudicatari degli alloggi per la verifica della documentazione reddituale e del possesso dei requisiti oltre ad inviare le lettere di aggiudicazione.

I soggetti ammessi alla graduatoria divisa in categorie di cui sopra e che non risulteranno assegnatari degli alloggi di cui al presente bando resteranno inseriti nella graduatoria e potranno concorrere per l'assegnazione di quelli successivamente proposti da S.P.Im. S.p.A., secondo i termini e le modalità che verranno indicate nei successivi bandi.

CATEGORIE DI UTENTI AMMESSE A PARTECIPARE AL PRESENTE BANDO

E' possibile presentare la domanda qualora si appartenga ad una delle seguenti predeterminate categorie come meglio di seguito indicato:

- Coppie di giovani: nuclei familiari, già costituiti in data non successiva alla data di assegnazione dell'alloggio assumendo ivi la residenza, in cui entrambi i componenti abbiano meno di 35 anni
 - a) giovane coppia con n. 1 figlio
- Famiglia monogenitoriale: nucleo familiare composto da un genitore ed uno o più figli
 - a) presenza di n.1 figlio, anche se non convivente ma a carico
- Lavoratori appartenenti a specifiche categorie in servizio; si definiscono come facenti parte delle categorie specifiche le seguenti tipologie:
 - c) Coppia con n.1 figlio
- Categoria di assistenza alle persone: Operatori Socio Sanitari, Collaboratori familiari.
 - c) Coppia con n.1 figlio
- Anziani: nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni
 - c) Nucleo di n.2 componenti entrambi di età non inferiore a 65 anni
- Famiglie numerose: nuclei familiari composti da almeno una persona avente età superiore a 35 anni
 - a) nuclei con presenza di almeno n.2 figli

Di seguito gli alloggi oggetto del presente bando:

Tabella 1:

Indirizzo Alloggi	Numero utenti MASSIMO	Superficie Mq	Ascensore	Piano	Canone di locazione mensile	Acconto spese Amm. Mens. (salvo conguaglio)	Requisiti di redditi minimo annuo
VIA COSTA DEL VENTO 1	3	55	NO	TERZO	389,40	40,00	€ 15458,00
VIA BRANEGA 10P	2	53	NO	TERRA	365,00	30,00	€ 14220,00
VIA VILLINI NEGRONE 16A/6	3	70	SI	PRIMO	361,30	100,00*	€ 16607,00
VIA VILLINI NEGRONE 16A/24	3	69	SI	QUINTO	359,00	180,00*	€ 19404,00
PIAZZA A. SCIESA 22/2	2	47	NO	PRIMO	301,40	40,00	€ 12290,00
VIA BRANEGA 10R/2	4	78	NO	PRIMO	340,80	60,00	€ 14428,00

*Si precisa che per questi due immobili il riscaldamento è centralizzato

DESCRIZIONE GENERALE

Via Branega e via Villini Negrone si trovano nell'immediato entroterra di Pra, a soli 15 minuti dalla stazione ferroviaria e a 5 minuti dal casello autostradale di Genova Pra.

La zona è servita dalla linea di autobus urbani dell'AMT, con la linea 94, con cui si raggiungono in pochi minuti negozi e servizi. L'appartamento di piazza Sciesa si trova nel centro di Pra, a pochi minuti a piedi dalla stazione ferroviaria e dall'area della fascia di Rispetto. L'immobile di via Costa del Vento si trova a 25 minuti da Pra, servito dalla linea AMT 97.

DESCRIZIONE ALLOGGI

Alloggi di recente e completa ristrutturazione. A livello impiantistico gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e di acqua calda come meglio specificato nella descrizione di ogni singola unità immobiliare. Laddove l'appartamento sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo sarà necessario che l'inquilino provveda all'avvio della caldaia e alle verifiche periodiche di legge, tramite stipula di contratto di manutenzione con idonea impresa del settore. Inoltre sarà a carico del conduttore, l'attivazione dello specifico contatore dedicato all'alloggio, tramite la stipula di opportuno contratto con uno dei venditori di gas metano presenti sul mercato libero.

Per l'utilizzo dell'energia elettrica sarà sufficiente, a carico del conduttore, l'attivazione dello specifico contatore dedicato all'alloggio, tramite la stipula di opportuno contratto con uno dei venditori di energia presenti sul mercato libero. Saranno consegnate le dichiarazioni di conformità degli impianti. All'inquilino viene richiesto un acconto spese di amministrazione come da tabella soprariportata, a termine dell'esercizio verrà rendicontato il saldo a debito o credito che sarà riconosciuto nella fattura contenente il canone di locazione. Ad alimentazione della cucina non è presente la predisposizione per il collegamento alla rete del gas metano, pertanto il piano cottura da prevedere sarà di tipo ad induzione. Ciascun appartamento è dotato di impianto TV e impianto telefonico.

Come già indicato gli alloggi del presente bando sono vincolati dalle Convenzioni richiamate in premessa.

VIA COSTA DEL VENTO 1

Unità immobiliare posta al piano terzo dell'edificio, con accesso indipendente dalla via pedonale Costa del Vento, composto da: ingresso vivibile, cucina, 2 camere da letto di cui una matrimoniale, bagno completo di sanitari. L'appartamento si presenta con pavimentazione in piastrelle di gres di nuova posa e cementine. Gli infissi risultano sostituiti o adeguatamente ripristinati, le finestre di nuova installazione presentano vetrocamera e telaio in alluminio rispondenti ai requisiti energetici attuali. L'impianto di riscaldamento termoautonomo è dotato di caldaia con termostato e radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. L'alloggio è provvisto di impianto tv. Superficie calpestabile 55 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 3; l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- GIOVANI COPPIE UNDER 35 (1 FIGLIO)

VIA BRANEGA 10P

Alloggio posto al primo piano, con accesso indipendente tramite una rampa di scale interna, composto da: ingresso vivibile, una camera matrimoniale, cucina, bagno completo di sanitari. Non è presente l'ascensore. L'appartamento si presenta con pavimentazione mista in graniglia alla genovese, piastrelle di gres di nuova posa e cementine. Gli infissi risultano in parte sostituiti o adeguatamente ripristinati, le finestre di nuova installazione presentano vetrocamera e telaio in alluminio rispondenti ai requisiti energetici attuali. L'impianto di riscaldamento termoautonomo è dotato di caldaia con termostato e radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. L'alloggio è provvisto di impianto tv. Superficie calpestabile 53 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 2; l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- SINGLE UNDER 35

VIA VILLINI NEGRONE 16A/6

Alloggio posto al piano primo, composto da: due camere di cui una matrimoniale, cucina, soggiorno, bagno comprensivo di tutti i sanitari, piccolo ripostiglio e un balcone a servizio della cucina. L'edificio è dotato di ascensore in uso all'unità immobiliare. Gli infissi in alluminio sono stati adeguatamente ripristinati. L'appartamento si presenta con pavimentazione in graniglia alla genovese in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno con pavimentazione in gres porcellanato di nuova posa; è stato utilizzato lo stesso materiale per il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. A livello impiantistico, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale a radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. Per i consumi involontari la contabilizzazione avverrà sulla base delle tabelle millesimali calore; la produzione di acqua calda è affidata ad un boiler elettrico. L'impianto tv è di tipo centralizzato. Superficie calpestabile 70 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 3; l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- CATEGORIA DI ASSISTENZA ALLE PERSONE (1 FIGLIO)

VIA VILLINI NEGRONE 16A/24

Alloggio posto al quinto piano, composto da: due camere di cui una matrimoniale, un bagno comprensivo di sanitari completi, un piccolo ripostiglio, cucina e living in un unico ambiente, balcone a servizio della zona living. L'edificio è dotato di ascensore in uso all'unità immobiliare. L'appartamento è provvisto di porta caposcala di tipo blindata. Le finestre, di nuova installazione, presentano vetrocamera e telaio in alluminio rispondenti ai requisiti energetici attuali. L'appartamento si presenta con pavimentazione in graniglia alla genovese in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno con pavimentazione in gres porcellanato di nuova posa; è stato utilizzato lo stesso materiale per il rivestimento del bagno delle pareti e della cucina. A livello impiantistico, l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento condominiale a radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. Per i consumi involontari la contabilizzazione avverrà sulla base delle tabelle millesimali calore; la produzione di acqua calda è affidata ad un boiler elettrico. L'impianto tv è di tipo centralizzato. L'alloggio sarà destinato alla categoria:

- FAMIGLIA MONOGENITORIALE (1 FIGLIO)

PIAZZA A. SCIESA 22/2 Alloggio posto al piano primo, composto da: una camera matrimoniale, zona living e piano cottura in un unico ambiente, il bagno è dotato di tutti i servizi igienici. Non è presente l'ascensore. L'appartamento si presenta con pavimentazione in piastrelle di ceramica, ad eccezione del bagno con pavimentazione in gres porcellanato di nuova posa; è stato utilizzato lo stesso materiale per il rivestimento delle pareti per il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. Le finestre presentano vetrocamera e telaio in alluminio. L'impianto di riscaldamento termoautonomo è dotato di caldaia con termostato e radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. L'impianto tv è di tipo centralizzato. Superficie calpestabile 47 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 2; l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- SENIOR OVER 65

VIA BRANEGA 10R/2 Alloggio suddiviso su tre piani, composto da: 2 camere matrimoniali. Al piano primo è presente un locale di sgombero, quindi non abitabile come da regolamento edilizio, (con una superficie di 12,91 mq e altezza di 2,32 m). Non è presente l'ascensore. L'appartamento si presenta con pavimentazione mista in graniglia alla genovese, piastrelle di gres di nuova posa e cementine. Le finestre di nuova installazione presentano vetrocamera e telaio in legno rispondenti ai requisiti energetici attuali. L'impianto di riscaldamento termoautonomo è dotato di caldaia con termostato e radiatori con valvole termostatiche installate su ciascun calorifero. L'impianto tv è di tipo centralizzato. Superficie calpestabile 91 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 5; l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- CATEGORIA DI ASSISTENZA ALLE PERSONE Coppia con n.2 figli (o single con 1 o 2 figlio)

CRITERI DI PRIORITA' NELL'INDIVIDUAZIONE DEI CONDUTTORI

L'assegnazione dell'alloggio è preceduta dal controllo della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi a canone moderato vigenti al momento dell'assegnazione stessa. Qualora dai controlli risulti la carenza dei requisiti, saranno assunti gli opportuni provvedimenti e/o segnalazioni. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dall'assegnazione e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, DGR 948/10 par.1, n.4.

Il termine ultimo per concorrere all'aggiudicazione degli alloggi oggetto del presente bando è fissato nel giorno 06/11/2023 alle ore 12:00. I sopralluoghi degli aggiudicatari agli alloggi saranno fissati indicativamente a partire dal 16/11/2023 e sino alla conclusione dell'aggiudicazione di tutti gli alloggi oggetto del presente bando. I sopralluoghi verranno effettuati esclusivamente nelle giornate del mercoledì e del giovedì, gli orari verranno specificati nella lettera di aggiudicazione. Si precisa che la mancata presentazione al sopralluogo equivale ad un rifiuto.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La registrazione alla graduatoria che permette di concorrere all'aggiudicazione degli alloggi si può compilare accedendo alla piattaforma informatica tramite il seguente link: <https://housing.spimigenova.it/>

Si ricorda che, qualora non fosse possibile accedere alla piattaforma la domanda può essere presentata in forma cartacea e deve essere compilata, datata e firmata, pena esclusione, in tutte le sue parti, pena l'inammissibilità della stessa, unicamente su appositi moduli in distribuzione, **previo appuntamento**, (esclusivamente nei giorni martedì, mercoledì e giovedì dalle 09.00 alle 12:00), presso gli Uffici di S.P.Im. S.p.A. (Via di Francia 1 – Genova, Matitone 7° Piano) o scaricabili dal sito istituzionale di S.P.Im. S.p.A. <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/>. Dovrà essere allegata obbligatoriamente copia fotostatica leggibile (in corso di validità) del documento di identità e del codice fiscale. La domanda dovrà essere presentata presso gli uffici S.P.Im. S.p.A., (Via di Francia 1 – Genova, Matitone 7° Piano) entro il 06/11/2023 alle ore 11:00.

Per le modalità e gli allegati per la presentazione della domanda di partecipazione si richiama l'avviso pubblico pubblicato in data 11/07/2023.

COMUNICAZIONI AI PARTECIPANTI

Le comunicazioni in ordine all'esito delle assegnazioni definitive del presente bando, saranno rese note mediante pubblicazione con valenza di notifica a tutti gli effetti di cui all'art. 32 della Legge 69/2009 esclusivamente sul sito istituzionale di S.P.Im. S.p.A. <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/>.

Non verrà pertanto inviata alcuna comunicazione personale, fatta salva ogni opportuna valutazione da parte di S.P.Im. S.p.A.

È comunque cura e responsabilità dei richiedenti comunicare a S.P.Im. S.p.A. ogni variazione di domicilio per eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda, all'esito della medesima e all'invito a presentarsi presso gli uffici per le verifiche dei requisiti e delle condizioni di punteggio in sede di presentazione della domanda ed in sede di assegnazione.

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. L'inserimento nella graduatoria di cui al bando pubblicato in data 11/07/2023 costituisce un presupposto per l'assegnazione in locazione di alloggi di proprietà di S.P.Im. S.p.A. o da quest'ultima gestiti, ma non garantisce in alcun modo l'assegnazione di un appartamento al soggetto inserito.

2. S.P.Im. S.p.A. intende procedere, come nel caso in esame, con l'assegnazione in locazione di uno o più alloggi relativi alla Convenzione di cui in premessa, mediante la pubblicazione del presente bando, in cui vengono specificate le caratteristiche degli appartamenti da locare e i criteri che verranno applicati da S.P.Im. S.p.A. per l'assegnazione dei locali. In particolare, gli assegnatari degli alloggi saranno selezionati in base a quanto previsto dal presente bando tra i nominativi già inseriti nella graduatoria e quelli che provvederanno ad iscriversi anche successivamente nella stessa secondo i termini e le modalità indicate nel presente bando relativo agli alloggi da assegnare.

S.P.Im. S.p.A. provvederà all'assegnazione dell'alloggio secondo l'ordine risultante dalla graduatoria definitiva, fatto salvo quanto di seguito specificato nonché quanto previsto dal presente bando relativo all'assegnazione degli alloggi interessati.

L'assegnazione dell'alloggio è preceduta dalla verifica del mantenimento dei requisiti per l'accesso stabiliti nella procedura dal presente bando pubblico nonché dei termini e delle condizioni di cui al presente bando relativo agli alloggi disponibili. Qualora da tali controlli risulti la perdita dei requisiti, S.P.Im. S.p.A. provvede alla cancellazione della posizione del partecipante utilmente collocato nella graduatoria definitiva.

Si precisa che nel caso in cui si posseggano i requisiti per l'inserimento in graduatoria ma non si risulti assegnatario, la posizione resterà attiva secondo i termini e le condizioni di cui al bando del 11/07/2023.

VISITA AGLI ALLOGGI OGGETTO DI ASSEGNAZIONE:

A seguito di assegnazione, all'esito positivo delle verifiche dei requisiti, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, S.P.Im. S.p.A. comunicherà all'assegnatario la data e l'ora per la visita all'alloggio oggetto di assegnazione.

L'assegnatario, a seguito della visita di cui sopra e con le modalità meglio specificate di seguito, sottoscriverà il contratto di locazione con decorrenza dal primo giorno del mese successivo o rinuncerà alla proposta di assegnazione.

Si precisa sin d'ora che a seguito di n. 2 rifiuti di stipulare il contratto di locazione a seguito di avvenuta assegnazione, il soggetto assegnatario sarà cancellato dalla graduatoria in oggetto e non potrà richiedere nuovamente di esservi iscritto se non trascorsi 36 mesi.

Successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione, S.P.Im. S.p.A. procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o a persona da lui delegata in caso di grave impedimento, in ogni caso con modalità eventualmente indicate da S.P.Im. S.p.A.

S.P.Im. S.p.A. individua i conduttori degli alloggi secondo l'ordine risultante dalla graduatoria definitiva. S.P.Im. S.p.A. procederà d'ufficio all'esclusione dei richiedenti per i quali venga rilevata la mancanza del possesso dei requisiti previsti dal presente bando.

Si precisa inoltre che S.P.Im. S.p.A., a suo giudizio insindacabile, si riserva la possibilità di escludere i richiedenti per i quali venga rilevata la presenza di insolvenza verso soggetti ed Enti pubblici e privati ed Enti erogatori di servizi in relazione alla conduzione di precedenti abitazioni.

Gli assegnatari, prima della formale consegna dell'alloggio, debbono presentarsi presso la sede di S.P.Im. S.p.A., nel giorno e nell'ora indicati a mezzo lettera raccomandata o altra forma di notifica, per la sottoscrizione del contratto di locazione ed il versamento del deposito cauzionale, fissato nell'importo pari a due mensilità del canone di locazione; in caso di mancata presentazione, salvo il caso di giustificato impedimento, il richiedente decade dal relativo diritto. I contratti di locazione sono stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98, per una durata di 3 anni + 2.

Alla scadenza del contratto di locazione, ove il soggetto assegnatario dovesse aver perso i requisiti che avevano determinato l'assegnazione in suo favore dell'alloggio, S.P.Im. S.p.A. avrà facoltà di procedere comunque con un ulteriore rinnovo in suo favore del contratto, fermo l'adeguamento del canone in base ai valori Istat.

Al presente bando sono allegati:

- Avviso per la formazione di una graduatoria pubblicato in data 11/07/2023
- Planimetrie catastali degli alloggi;
- Documentazione fotografica dei singoli alloggi

Il Responsabile del Procedimento è il dottor Stefano Franciolini.

Genova, 09/10/2023

S.P.Im. S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Stefano Franciolini