AVVISO COORDINAMENTO VALORIZZAZIONE N. 10/2024

per l'assegnazione in locazione di n. 39 alloggi rientranti nel patrimonio in valorizzazione ai sensi dell'art. 31 L.R. 16/2016, situati nei Comuni della Città Metropolitana di Milano, da destinare a nuclei familiari con ISEE nazionale tra €. 10.000,00 e €. 16.000,00, non utilizzabili da soggetti portatori di handicap motorio e che necessitano di interventi manutentivi a carico degli assegnatari.

1) OGGETTO DELL'AVVISO

1.1 In esecuzione della Delibera Presidenziale n. MI/233/24 del 23/12/2024, Aler Milano promuove la raccolta di domande per la locazione di n. 39 alloggi, rientranti nel patrimonio in valorizzazione ai sensi dell'art. 31 L.R. 16/2016, con superfici di varia metratura, situati nei territori dei Comuni della Città Metropolitana di Milano da destinare a nuclei familiari, con ISEE nazionale compreso tra €. 10.000,00 e €. 16.000,00, non utilizzabili da soggetti portatori di handicap motorio.

2) ALLOGGI

2.1 Gli alloggi oggetto del presente Avviso necessitano di interventi manutentivi a carico degli assegnatari e sono distribuiti sul territorio come specificato nella seguente tabella:

N. ALLOGGI	COMUNE
2	GARBAGNATE MILANESE
3	SOLARO
2	CORSICO
12	PIOLTELLO
4	ARESE
5	CORNAREDO
1	RHO
2	LACCHIARELLA
2	MELEGNANO
6	SAN DONATO MILANESE

Per ciascun Comune sarà formata una specifica graduatoria, come ulteriormente specificato al punto 6 del presente avviso.

2.2 I canoni applicabili per tipologia alloggiativa nonché le spese per servizi reversibili/condominiali (ad es. riscaldamento, pulizia delle parti comuni, manutenzione impianti, manutenzione aree a verde, manutenzione edile parti comuni etc.), di cui al punto 10) del presente Avviso, sono indicati nell'Allegato 1 che viene allegato al presente bando come parte integrante dello stesso.

2.3 Al fine di evitare situazioni di sovraffollamento la superficie degli alloggi assegnati sarà adeguata alla composizione del nucleo familiare secondo i criteri previsti dall'art. 9 del Regolamento Regionale 4/2017.

Si precisa che la superficie delle unità inserite nel presente Avviso non è adeguata a nuclei composti da più di 6 persone.

2.4 L'assegnatario dovrà essere in possesso di un reddito, al netto delle imposte, sufficiente a garantire la sostenibilità dei costi dell'alloggio, come meglio specificato al punto 4 del presente Avviso.

2.5 È facoltà insindacabile di ALER Milano, nel rispetto della normativa vigente ed esplicitandone le motivazioni, eliminare dall'elenco degli alloggi in assegnazione le unità immobiliari che per qualsivoglia motivo non siano più disponibili e ciò senza che alcuno possa vantare pretese, a qualsiasi titolo, nei confronti dell'Azienda.

3) REQUISITI PER L'AMMISSIONE

3.1 Possono presentare domanda i soggetti che alla data di presentazione della stessa siano in possesso dei requisiti e condizioni indicate nei seguenti punti. Si precisa che tali requisiti e condizioni devono permanere fino al momento dell'eventuale contrattualizzazione.

a. Cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del Decreto legislativo n. 3/2007 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6 del Decreto legislativo n. 286/1998 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) ovvero di stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati;
b. residenza o svolgimento di attività lavorativa esclusiva o prevalente in Regione Lombardia. Per attività prevalente si intende l'attività predominante dalla quale viene ricavato almeno il 50% del reddito globale come risultante dalla posizione fiscale;
c. **indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento, compreso tra euro 10.000,00 (diecimila) ed euro 16.000,00 (sedicimila);**
d. stato occupazionale: contratto di lavoro in essere a tempo determinato/indeterminato, lavoratore autonomo o pensionato;
e. assenza di precedenti assegnazioni di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici per i quali, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza o è stato disposto l'annullamento, con conseguente risoluzione del contratto di locazione, ad eccezione delle situazioni di cui al comma 1, lettera a), punti 1 e 2, dell'articolo 25 del Regolamento Regionale 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici);
f. assenza di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici per morosità colpevole, in relazione al pagamento del canone di locazione ovvero al rimborso delle spese;
g. assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata o anche realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, sempre che l'alloggio non sia perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
h. assenza di titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo la tabella di cui all'art. 7, comma 1, lettera d), del Regolamento Regionale n. 4/2017, ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri,

adottando ai fini del calcolo della distanza le modalità utilizzate dall'Automobile Club d'Italia, considerando il percorso più breve. È fatto salvo il caso in cui la vendita dell'appartamento posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione;

i. assenza, anche secondo le risultanze della banca dati di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. 16/2016, di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità abitativa immobiliare ad uso non residenziale o di spazi pubblici e/o privati negli ultimi cinque anni. Trascorsi 5 anni dalla cessazione dell'occupazione abusiva la domanda è ammissibile a condizione che l'eventuale debito maturato durante il periodo dell'occupazione (comprensivo anche dell'indennità) e/o nella fase di sgombero sia stato estinto;

j. assenza di titolarità di contratto di locazione di alloggio di Servizi Abitativi Pubblici. Qualora i richiedenti siano assegnatari di alloggi ricompresi nei S.A.P. devono dichiarare, pena la decadenza dall'assegnazione di cui al presente Avviso, l'impegno a dare disdetta dall'unità immobiliare condotta in locazione, che dovrà essere rilasciata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione per l'alloggio di cui al presente bando e previa estinzione dell'eventuale debito presente sulla partita contabile;

k. assenza, alla data della presentazione della domanda, sia per il richiedente sia per i componenti del nucleo familiare, di situazioni debitorie pendenti con Aler Milano per canoni di locazione e/o oneri per servizi reversibili/ condominiali relativi sia a precedenti contratti locativi, sia per alloggi che per unità a uso diverso dall'abitativo/commerciali, che attualmente in corso;

l. assenza di precedente sfratto per morosità da unità immobiliare di proprietà Aler Milano e/o di risoluzione anticipata del rapporto per violazioni e/o inadempienze contrattuali.

Tutti i requisiti e le condizioni di cui al presente articolo devono essere posseduti dal richiedente e dagli altri componenti del nucleo familiare alla data di presentazione della domanda di partecipazione al presente avviso e permanere fino al momento dell'eventuale contrattualizzazione.

4) SOSTENIBILITA' DEI COSTI ALLOGGIATIVI

4.1 L'assegnazione dell'alloggio è subordinata alla verifica con esito positivo che i costi - relativi a canone e oneri accessori (spese per servizi reversibili/condominiali, ad es. riscaldamento, pulizia delle parti comuni, manutenzione impianti, manutenzione aree a verde, manutenzione edile parti comuni etc.) di cui all'Allegato 1) al presente avviso - non dovranno incidere sui redditi percepiti nell'anno 2023 **(certificazioni dei redditi presentate nell'anno 2024)** al netto delle imposte Irpef, addizionale regionale, addizionale comunale in misura superiore al 35%.

4.2 I requisiti reddituali di cui al precedente 4.1. dovranno sussistere alla data di presentazione della domanda e permanere fino alla sottoscrizione del contratto di locazione.

5) TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

5.1 Per la partecipazione al bando, i concorrenti potranno presentare la propria domanda – in via esclusiva - utilizzando la modalità telematica. La Piattaforma Web Bandi - pubblicata sul sito Aler Milano (www.aler.mi.it – Sezione "Utilità e Servizi" – "Bandi") garantirà tale modalità telematica esclusiva (tasto "Presenta la tua domanda").

L'accesso alla Piattaforma Web Bandi per la presentazione telematica della domanda è disponibile:

- esclusivamente mediante le credenziali della Carta di Identità Elettronica (**CIE**) o di quelle del Sistema Pubblico di identità digitale (**SPID**);
- **dalle ore 09.00 di 24/12/2024 alle ore 15.00 di 12/02/2025.**

Al di fuori di detto intervallo temporale non sarà possibile presentare la domanda.

Al momento della presentazione della domanda, il partecipante dovrà scegliere il Comune all'interno del cui territorio sono collocati gli alloggi per cui partecipa all'avviso. Non potranno essere presentate domande riferite a più Comuni.

6) GRADUATORIA E PUNTEGGI

Come riportato all'art. 2 del presente avviso, per ciascun Comune sarà formata una specifica graduatoria in cui le domande idonee saranno inserite secondo il punteggio ottenuto in ordine decrescente. In caso di parità di punteggio prevarrà la domanda con Isee più alto. Nel caso di domande con medesimo indice Isee, la posizione sarà determinata secondo il criterio cronologico con riferimento a data e ora, minuto e secondo di trasmissione telematica della domanda. Nel caso in cui, dalla graduatoria, dovessero rilevarsi situazioni di ulteriore parità, ossia situazioni di nuclei con medesimo punteggio e con medesima data ed ora di trasmissione della domanda, al fine di determinarne la posizione definitiva si procederà con sorteggio pubblico effettuato in diretta streaming. Giorno, ora e link saranno resi noti e con la pubblicazione della graduatoria.

6.1 Punteggi

A ciascuna domanda, contrassegnata dal riferimento cronologico (data e ora) della protocollazione della domanda, viene assegnato un punteggio massimo di n. **60 punti**, così suddivisi:

6.1.1 Condizione economica – 30 Punti

A seconda del valore della certificazione ISEE presentata dal nucleo familiare che presenta la domanda verrà assegnato un valore massimo di 30 punti, calcolati secondo la seguente formula:

$$Punteggio_{ISEE} = \frac{(ISEE_{nucleo} - 10.000{,}00)}{6.000{,}00} \times 30$$

Verrà assegnato il massimo dei punti a una condizione economica pari a 16.000,00 e 0 punti per un ISEE pari a 10.000,00.

6.1.2 Residenza o svolgimento dell'attività lavorativa nel territorio del Comune per cui si presenta domanda di partecipazione – 10 Punti

Verranno assegnati n. 10 punti per i nuclei familiari residenti o esercitanti attività lavorativa nel territorio del Comune prescelto nella domanda di partecipazione da almeno 1 anno al momento della presentazione della domanda.

6.1.3 Sfratto per finita locazione – 10 punti

Verranno assegnati n. 10 punti per i nuclei familiari destinatari di provvedimento di sfratto esclusivamente per finita locazione, eseguito da non oltre 1 anno su unità immobiliare ubicata nel territorio del Comune prescelto nella domanda di partecipazione.

6.1.4 Appartenenti alle Forze dell'Ordine – 10 punti

La condizione andrà provata tramite attestazione di servizio.

7) PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA

7.1 Le graduatorie saranno pubblicate sul sito istituzionale di Aler Milano (www.aler.mi.it) entro il **01/04/2025.**

8) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Pena l'esclusione, la domanda di partecipazione dovrà essere corredata della documentazione di seguito elencata:

A. Copia carta d'identità in corso di validità;

B. Copia permesso di soggiorno o carta di soggiorno in corso di validità;

C. Certificato di residenza o autocertificazione;

D. Copia contratto di lavoro a tempo determinato/indeterminato;

E. Copia ultimo cedolino pensione;

F. Autocertificazione attestante lo stato occupazionale di lavoratore autonomo;

G. Certificato di stato di famiglia o autocertificazione;

H. Copia certificazione ISEE e DSU in corso di validità;

I. Copia patente e libretto di circolazione (in caso di richiesta box);

J. per lavoratori dipendenti/pensionati: certificazione Unica (CU 2024) / Modello 730 / Mod. UNICO di tutti i componenti del nucleo, riferiti all'anno fiscale 2023;

K. per lavoratori autonomi: Modello PF;

L. per gli appartenenti alle Forze dell'Ordine, attestazione di servizio;

M. per i nuclei sfrattati esclusivamente per finita locazione, con sfratto eseguito da non oltre 12 mesi:
   1. *copia contratto di locazione;*
   2. *copia verbale di avvenuto sfratto per finita locazione.*

9) CONDIZIONI DI ASSEGNAZIONE

9.1 Gli aventi titolo saranno convocati per l'offerta dell'alloggio attraverso i recapiti telefonici e/o mail indicati nella domanda di partecipazione. In caso di mancato riscontro si procederà ad effettuare la convocazione a mezzo telegramma all'indirizzo di residenza o domicilio segnalato nella domanda di partecipazione. In caso di ulteriore mancato riscontro entro le 48 dall'invio del telegramma, la domanda sarà archiviata.

9.2 L'alloggio dovrà essere accettato entro le 48 ore dalla visione. In caso di mancato riscontro nel termine sopra indicato o di rifiuto, la domanda verrà archiviata.

9.3 La superficie degli alloggi assegnati sarà adeguata alla composizione del nucleo familiare secondo i criteri previsti dall'art. 9 del Regolamento regionale 4/17 e in nessun caso potranno essere autorizzate assegnazioni che comportino situazioni di sovraffollamento, ai sensi dell'allegato 1, punto 10. b) del R. R. 4/17.

9.4 La mancanza di alloggi adeguati sia in relazione alla metratura che alla situazione reddituale, pur non modificando la posizione del nucleo in graduatoria, autorizza Aler Milano a procedere allo scorrimento della graduatoria con la valutazione delle domande successivamente collocate nella stessa.

10) NATURA E DURATA DELLA LOCAZIONE

10.1 Il concorrente utilmente individuato potrà concludere un contratto per una sola unità abitativa.

10.2 Il soggetto utilmente collocato in graduatoria, con la sottoscrizione del contratto di locazione stipulato ai sensi della Legge 431/98, entrerà nella disponibilità dell'immobile acquisendone la detenzione e la relativa custodia.

10.3 La durata della locazione è di anni 3 +2 rinnovabili.

10.4 Le unità verranno assegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

10.5 Contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione verrà stipulata apposita convenzione (scrittura privata) attraverso la quale saranno definite tra Aler Milano e il conduttore le modalità di consegna dell'alloggio, i lavori di riqualificazione a carico dello stesso che saranno stabiliti prioritariamente da Aler Milano attraverso specifica scheda tecnica e riconosciuti a scomputo della sola voce canone.

10.6 La già menzionata scrittura privata determinerà gli oneri e i tempi di esecuzione delle opere e l'importo massimo rimborsabile a favore dell'assegnatario.

10.7 L'importo rimborsabile potrà essere riconosciuto solo previa esibizione della documentazione contabile attestante le opere eseguite e i relativi importi, con scomputo dalla sola voce canone e comunque non superiore nel massimo ad euro 8.000,00, fermo restando l'esito favorevole del controllo finale dei lavori eseguiti.

10.8 Sarà a cura di Aler il rilascio delle dichiarazioni di conformità impiantistiche.

10.9 Il concorrente utilmente individuato potrà, in caso di specifica richiesta in sede di domanda di assegnazione, concludere, se presente, un contratto per un solo box. Il contratto avrà durata annuale e si rinnova tacitamente di anno in anno salvo disdetta da presentarsi con preavviso entro i tre mesi precedenti la scadenza del contratto medesimo.

11) CANONE DI LOCAZIONE E ONERI ACCESSORI

11.1 Canone di locazione

Il canone di locazione applicato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della Legge 431/98 è calcolato sulla base degli Accordi Locali validi per i Comuni in cui sono site le unità immobiliari oggetto del presente avviso.

Il canone di locazione sarà oggetto di rivalutazione annuale, nella misura del 75% della variazione degli indici ISTAT per le famiglie di operai e impiegati al netto dei tabacchi verificatasi nell'anno contrattuale precedente quello di decorrenza dell'aggiornamento.

11.2 Oneri accessori

Sono interamente a carico dell'assegnatario le spese per servizi reversibili/condominiali (ad es. riscaldamento, pulizia delle parti comuni, manutenzione impianti, manutenzione aree a verde, manutenzione edile parti comuni, etc.).

Si specifica, altresì, che sono interamente a carico dell'assegnatario le spese relative agli allacciamenti delle utenze.

11.3 Modalità di pagamento alloggi

Il pagamento dei canoni e delle spese reversibili è bimestrale e dovrà essere eseguito esclusivamente attraverso MAV o addebito diretto su conto corrente.

12) VINCOLI CONTRATTUALI

12.1 L'alloggio assegnato dovrà essere occupato esclusivamente dal nucleo familiare richiedente entro sei mesi dalla stipula del contratto con contestuale trasferimento della residenza, pena la risoluzione dello stesso.

12.2 È vietata la sublocazione dell'alloggio anche temporanea e/o parziale nonché la cessione in comodato anche parziale, pena la risoluzione del contratto di locazione.

12.3 Durante l'intero periodo di locazione in nessun caso potrà essere richiesta la mobilità abitativa verso altri alloggi in valorizzazione ex art. 31 L.R. 16/2016.

12.4 L'assegnatario con la sottoscrizione del contratto di locazione accetta tutte le prescrizioni contenute nell'Allegato 3 "Manuale d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

12.5 In caso di richiesta di ampliamento del nucleo familiare successivamente alla stipula del contratto di locazione, l'eventuale autorizzazione verrà concessa solo subordinatamente alla verifica positiva rispetto alla permanenza dei requisiti previsti per la partecipazione al presente Avviso. In nessun caso potranno essere autorizzati ampliamenti che comportino situazioni di sovraffollamento, ai sensi dell'allegato 1, punto 10.b) del R.R. 4/17.

13) CONTROLLI

13.1 Saranno disposti controlli sulla veridicità delle autocertificazioni inserite nella domanda di partecipazione con le modalità previste dall'art. 71 del D.P.R. 2/12/2000 n° 445. In caso di dichiarazioni mendaci si procederà ai sensi degli artt. 75 e 76 del D.P.R. citato con denuncia all'Autorità Giudiziaria e la domanda sarà esclusa.

13.2 La domanda verrà altresì esclusa nel caso in cui si accerti la produzione di documentazione non conforme agli originali presenti nelle relative banche dati regionali o statali.

14) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

14.1 Aler Milano, in qualità di Titolare del Trattamento, informa che tutti i dati forniti saranno trattati in osservanza al Regolamento UE 2016/679 "Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati", e al d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), come modificato dal d.lgs.10 agosto 2018, n. 101, così come meglio descritto nell'informativa (All. 2) allegata quale parte integrante del presente Avviso.

Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Roberta Russo

Referenti Amministrativi
Avv. Valentina Checchi – asve@aler.mi.it
Enrico Corsaro – asve@aler.mi.it
Luca Gentile – asve@aler.mi.it

ALLEGATI:
All.1) Elenco alloggi;
All.2) Informativa privacy;
All 3) Manuale d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.