

CASA INTEGRA - BOCCALEONE
UN'OPPORTUNITÀ ABITATIVA TRA LA CITTÀ E IL QUARTIERE

**AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI CANDIDATURE PER L'ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN
LOCAZIONE A CANONE MODERATO E CON PATTO DI FUTURA VENDITA**

0. PREMESSA

Il presente avviso è promosso da Fondazione Casa amica in collaborazione con Azzano 2000 srl e in convenzione con Regione Lombardia e Comune di Bergamo.

Oggetto del presente avviso è la raccolta delle domande per accedere agli alloggi in locazione a canone moderato e con patto di futura vendita nel complesso residenziale denominato Casa Integra in via Boccaleone 13/15 a Bergamo.

Gli alloggi oggetto del presente avviso sono stati realizzati, come da DDS 10439 del 14 10 2009 di Regione Lombardia, in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 - Programma Regionale Emergenza Casa.

1. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO

In ottemperanza alle normative regionali¹, è prevista l'attribuzione in locazione di n 49 appartamenti in locazione a canone moderato², n. 12 dei quali destinati all'acquisto dopo 8 anni tramite patto di futura vendita.

2. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi sono riconducibili alle tipologie di bilocali, trilocali e quadrilocali.

Ogni appartamento ha un balcone abitabile, un'ampia cantina e un posto auto abbinato.

Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento a pavimento. Gli impianti di riscaldamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria sono centralizzati con contabilizzazione per singolo alloggio.

Gli edifici sono progettati in classe energetica A CENED; la costruzione avviene nel pieno rispetto della vigente normativa e delle norme tecniche specifiche, con una particolare attenzione alle prestazioni energetiche, acustiche, antisismiche e di eco-sostenibilità.

Maggiori informazioni in merito sono a disposizione sul sito www.casaintegra.org.

3. REQUISITI DEI DESTINATARI

I destinatari del presente avviso devono possedere determinati requisiti personali e di reddito definiti dalla normativa regionale; tra questi la residenza in Lombardia da almeno 5 anni, non essere proprietario di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero, avere una fonte di reddito adeguata a sostenere le spese di locazione compresa tra 14.000 € e i 40.000 € ISEE-erp e altre condizioni come meglio dettagliato nella nota a piè pagina³:

¹ In particolare si fa riferimento al Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica 27/2009, e regolamento regionale 1/2004 .

² Per "canone moderato" si intende il canone comunque inferiore a quello di mercato determinato in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative. Tale canone non può essere superiore al 5% del costo di realizzazione al metro quadrato per la superficie dell'abitazione.

³ Si richiamano i requisiti previsti in Lombardia per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica che attualmente sono i seguenti:

4. CASA INTEGRA: IL PROFILO DELLA COMUNITA'

Casa integra si propone di dar vita ad una comunità residenziale di famiglie e persone giovani, che sia in grado di condividere momenti destinati alla socializzazione e al tempo libero.

In linea con questo obiettivo è prevista la gestione da parte di Fondazione Casa amica, che si occuperà di amministrare e gestire gli edifici e di promuovere lo sviluppo di un progetto sociale attraverso la partecipazione attiva ed il coinvolgimento dei residenti e delle organizzazioni del quartiere.

Il presente avviso quindi è rivolto in particolare a coloro che vogliono partecipare attivamente alla vita della comunità che si costituirà quale concreta possibilità per il miglioramento della qualità della vita e dell'abitare.

La collocazione in una zona periferica della città, la buona accessibilità, la prossimità alle vie di comunicazione, caratterizzano Casa Integra come ponte tra una dimensione di quartiere e di città. L'intenzione è di creare le condizioni affinché un mix abitativo di diverse tipologie di persone (giovani e adulti, persone sole e famiglie, italiani e stranieri) possa diventare un campo virtuoso di relazioni sociali in grado di migliorare la qualità dell'abitare: seppur rivolto ad ogni tipologia familiare, Casa amica pone una particolare attenzione alle esigenze di giovani single, giovani coppie e famiglie di nuova formazione.

-
- a) cittadinanza italiana o di uno Stato aderente all'Unione Europea o di altro Stato, qualora il diritto di assegnazione di unità abitativa Erp sia riconosciuto in condizioni di reciprocità da convenzioni o trattati internazionali, ovvero lo straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno come previsto dalla vigente normativa;
 - b) i soggetti che hanno la residenza anagrafica o svolgono attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune alla data di pubblicazione dell'avviso, hanno priorità nell'assegnazione delle unità abitative;
 - c) assenza di precedente assegnazione in proprietà, immediata o futura, di unità abitativa realizzata con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma, concesso dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, sempre che l'unità abitativa non sia perita senza dare luogo al risarcimento del danno;
 - d) assenza di precedente assegnazione in locazione di un'unità abitativa di Erp, qualora il rilascio sia dovuto a provvedimento amministrativo di decadenza per aver destinato l'unità abitativa o le relative pertinenze ad attività illecite che risultino da provvedimenti giudiziari e/o della pubblica sicurezza;
 - e) non aver ceduto in tutto o in parte, fuori dei casi previsti dalla legge, l'unità abitativa eventualmente assegnata in precedenza in locazione semplice;
 - f) indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE – Erp) e valori patrimoniali mobiliari e immobiliari del nucleo familiare non superiori a quanto indicato nell'Allegato 1, Parte III, punti 6, lett. b) e 7); sono ammessi ai bandi i richiedenti che presentino un ISEE - Erp compreso fra i 14.000,00 ed i 40.000,00 euro salvo quanto previsto dall'art. 44 bis della L.R. 4 dicembre 2009, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni;
 - g) non essere titolare del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento su unità abitativa adeguata alle esigenze del nucleo familiare nel territorio nazionale e all'estero.
 - h) non sia stato sfrattato per morosità da unità abitative Erp negli ultimi 5 anni e abbia pagato le somme dovute all'ente gestore;
 - i) non sia stato occupante senza titolo di unità abitative Erp negli ultimi 5 anni (L.R. n. 27/2009 e s.m.i.);
 - j) i richiedenti devono avere la residenza o svolgere attività lavorativa in Lombardia da almeno 5 anni per il periodo immediatamente precedente alla data di presentazione della domanda (L.R. n. 27/2009 e s.m.i.);

I requisiti soggettivi debbono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quanto previsto dalle precedenti lettere c), d), e), g), h) e i) da parte degli altri componenti il nucleo familiare alla data della domanda, nonché al momento dell'assegnazione e debbono permanere in costanza del rapporto.

5. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere compilata su apposito modulo disponibile sul sito www.casaintegra.org o preso gli uffici di Fondazione Casa amica in via Grumello, 10 a Bergamo.

Alla dichiarazione sostitutiva di certificazione "Domanda di locazione" compilata e sottoscritta, dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- fotocopia della carta d'identità ed eventuale titolo di soggiorno del richiedente e dei componenti del nucleo familiare;
- documenti comprovanti il reddito del nucleo familiare.

L'avviso pubblico non ha scadenza: la domanda dovrà pervenire, unitamente agli allegati sopra richiesti, per posta o consegnata a mano presso gli uffici di Fondazione Casa amica.

6. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE E PRINCIPI DI TRASPARENZA

L'istruttoria delle domande pervenute finalizzata ad individuare i futuri residenti di Casa integra inizia sin dalla ricezione delle prime domande di partecipazione. A tal fine Azzano 2000 srl, congiuntamente a Fondazione Casa amica, ha la facoltà di valutare le domande pervenute a cui farà seguito l'invio della proposta di locazione ai candidati selezionati. Le domande appartenenti alle categorie che rispondono al profilo di comunità di cui al paragrafo 4 (giovani single, giovani coppie e famiglie di nuova formazione) hanno priorità nell'assegnazione degli alloggi.

7. CRITERI PER LA STESURA DELLA GRADUATORIA

Le domande appartenenti alle categorie che rispondono al profilo di comunità di cui al paragrafo 4 dell'avviso pubblico (giovani single, giovani coppie e famiglie di nuova formazione) hanno la priorità nell'assegnazione degli alloggi.

Per le seguenti categorie vengono attribuiti i punteggi ai fini della graduatoria per l'assegnazione degli alloggi come indicato in seguito:

- a) giovani single: nuclei familiari costituiti da una persona sola di età non superiore a 35 anni alla data della domanda, eventualmente con uno o più minori a carico **punti 1**
- b) giovani coppie: nuclei familiari di due componenti adulti di cui almeno uno di età non superiore a 35 anni, costituita con atto di matrimonio, per convivenza more uxorio nei due anni precedenti o nei 6 mesi successivi all'assegnazione **punti 2**
- c) famiglie di nuova formazione: nuclei familiari di due componenti adulti - di cui almeno uno di età non superiore a 35 anni - con la presenza di figli minorenni anche legalmente affidati. La coppia deve essersi costituita con atto di matrimonio o per convivenza more uxorio nei due anni precedenti o nei 6 mesi successivi all'assegnazione **punti 3**
- d) altre tipologie di famiglie: anziani soli o in coppia; single, coppie o famiglie over 35 anni e comunque chi non rientra nelle categorie a, b, c **punti 0,5**
- e) Le persone residenti nel quartiere di Boccaleone o che hanno parenti di primo grado residenti a Boccaleone sommano **punti 1**
- f) i soggetti che hanno la residenza anagrafica o svolgono attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune alla data di pubblicazione dell'avviso hanno priorità nell'assegnazione delle unità abitative.

Hanno precedenza nell'assegnazione degli alloggi coloro ai quali viene attribuito il punteggio maggiore.

A parità di punteggio, hanno precedenza le famiglie con il reddito minore, comunque superiore a 14.000 ISEE- erp.

8. TEMPISTICA

Ricezione delle domande di partecipazione	Senza scadenza
Verifica possesso requisiti preliminari (richiesta informazioni, integrazioni, chiarimenti)	Senza scadenza
Fase conoscitiva dei partecipanti e di condivisione del progetto	Entro dicembre 2013
Comunicazione dell'eventuale assegnazione in locazione o in patto di futura vendita.	Entro dicembre 2013
Sottoscrizione del preliminare di locazione, del contratto definitivo o del patto di futura vendita	Entro dicembre 2013
Ingresso all'alloggio	A partire da settembre 2014

9. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE O VENDITA DEGLI ALLOGGI

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi. L'alloggio dovrà essere stabilmente abitato da tutti i componenti del nucleo familiare dichiarato nella candidatura entro 90 giorni dalla consegna; gli inquilini, dovranno trasferirvi la residenza entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

Canone moderato

La durata della locazione è stabilita in 4 anni rinnovabile per altri 4, ai sensi della L.R 27/09 e i canoni di locazione sono definiti in relazione alla superficie commerciale ed alle caratteristiche degli alloggi.

Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria autonoma per il medesimo importo.

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi.

Gli alloggi, le cantine e i posti auto in locazione hanno un costo del canone di locazione al mq di superficie commerciale inferiore a 70 euro/anno. La tabella seguente fornisce i costi indicativi di riferimento per ciascuna tipologia di alloggio:

<i>Alloggio</i>	<i>Costo al mq/anno</i>	<i>Canone mensile</i>
Bilocale	A partire da € 61	A partire da € 350
Trilocale	A partire da € 57	A partire da € 440
Quadrilocale	A partire da € 58	A partire da € 580

Il costo di locazione dell'alloggio è comprensivo del costo di locazione della cantina e del posto auto abbinati.

Patto di futura vendita

L'immobile viene locato con contratto 4 anni rinnovato per altri 4; i canoni di locazione sono definiti in relazione alla superficie commerciale ed alle caratteristiche degli alloggi. Allo scadere della locazione, subordinatamente all'avvenuto pagamento dei canoni e relativi accessori, la parte conduttrice avrà diritto di prelazione di acquistare l'alloggio mediante il pagamento di € 1820 al mq. da pagarsi a titolo di riscatto. Il prezzo di compravendita viene rivalutato annualmente dell'inflazione.

10. PRECISAZIONI

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà di Azzano 2000 srl a concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi di Casa Integra. Il presente avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle domande di partecipazione al progetto di housing sociale denominato Casa Integra

11. INFORMAZIONI

Richieste di informazioni relative al presente avviso possono essere effettuati attraverso una delle seguenti modalità:

- su appuntamento presso gli uffici di Fondazione Casa amica, via Grumello, 10, Bergamo;
- telefonicamente al numero 035.403525 dal lunedì al venerdì dalle ore 10.00 alle ore 12.30
- a mezzo posta elettronica all'indirizzo diego@fondazionecasaamica.org .
- visitando il sito www.casaintegra.org
- contattando la persona di riferimento: Diego Salvi – Fondazione Casa amica. +39.348.6064128.

12. ALLEGATO ALL'AVVISO

Allegato al presente avviso è la dichiarazione sostitutiva di certificazione "Domanda di locazione" che va compilata digitalmente o a mano e sottoscritta dal richiedente.