

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO DA AFFITTARE A NUCLEI FAMILIARI RESIDENTI NEL COMUNE DI MODENA SEGNALATI DAL COMUNE DI MODENA

Premesso che il Comune di Modena nel corso degli anni ha creato una filiera di risposte al bisogno abitativo per far fronte alle diverse esigenze e situazioni delle famiglie che si trovano nel territorio modenese;

Dato atto che:

- nel territorio Modenese la vulnerabilità economica e sociale interessa un sempre maggior numero di famiglie, che a causa del reddito insufficiente non riescono a sostenere l'impegno rispetto ai costi dell'abitazione;
- da qualche anno, la questione abitativa ha assunto una nuova centralità, in quanto un numero crescente di persone e di famiglie è oggi direttamente toccato dal problema che per molti di essi assume i contorni di una vera e propria emergenza;
- la pandemia in atto ha ulteriormente acuito la situazione socio-economica rendendo ancora più difficoltoso per diverse famiglie modenesi l'accesso all'alloggio in locazione;

Rilevato che l'offerta abitativa messa in campo dal Comune di Modena si è rivelata insufficiente per far fronte alle numerose richieste dei cittadini che necessitano di soluzioni abitative a tariffe calmierate;

Considerato che L'Amministrazione Comunale di Modena a partire dal 2005 ha sperimentato e consolidato il Servizio "Agenzia Casa" con lo scopo di reperire alloggi in locazione sul mercato privato a canone ulteriormente ribassato rispetto ai canoni definiti nei patti territoriali, incentivando i proprietari con specifiche garanzie riguardanti il puntuale pagamento dei canoni di locazione, delle spese riguardanti i ripristini e sgravi fiscali;

Dato atto che l'Amministrazione Comunale di Modena ritiene di continuare a svolgere un ruolo di intermediazione quale soggetto autorevole e credibile tra la domanda e l'offerta di alloggi attraverso un processo di condivisione e trasparenza che veda la collaborazione tra pubblico e privato.

Valutata la necessità di individuare una differente misura che immetta sul mercato della locazione privata alloggi attualmente sfitti grazie alle condizioni offerte dall'Amministrazione comunale che si farà garante di alcuni oneri relativi al contratto stipulato direttamente tra gestore e nucleo familiare segnalato dall'Amministrazione stessa.

tutto ciò premesso è indetto il seguente avviso pubblico

ART. 1 FINALITA'

L'Amministrazione Comunale intende acquisire proposte relative alla disponibilità di immobili da destinare alla locazione in favore di nuclei familiari in difficoltà nell'accesso in autonomia al mercato dell'alloggio in affitto.

A tal fine, intende procedere con il presente Avviso, rivolto a privati, Società, Fondazioni, Associazioni e Enti del Terzo Settore proprietari o gestori a pieno titolo di immobili ad uso abitativo,

finalizzato al reperimento di proprietà immobiliari da rendere fruibili per i cittadini modenesi, segnalati dal Settore servizi, sociali, sanitarie per l'integrazione del Comune di Modena.

Il Numero complessivi che l'Amministrazione comunale intende contrattualizzare sulla base delle disponibilità di Bilancio è di massimo 50 alloggi . Ogni soggetto gestore può candidarsi anche per un numero inferiore di alloggi pari almeno a 10.

ART. 2 OBIETTIVI

Il presente avviso ha un duplice obiettivo:

- agevolare il reperimento di alloggi per le persone in difficoltà a reperire alloggi autonomamente, garantendo loro una sistemazione abitativa adeguata;
- incentivare la locazione di alloggi sfitti attraverso la costituzione di garanzie fornite dall'ente pubblico a favore dei soggetti che hanno in disponibilità degli immobili per ampliare il numero degli alloggi disponibili sul mercato privato delle locazioni.

ART. 3 REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

A) Requisiti di ordine generale.

Non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016, in quanto compatibili, e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o l'incapacità a contrattare con la pubblica amministrazione. In caso di ATI/ATS/RTI i requisiti devono essere posseduti ed autocertificati da ciascuno dei componenti dell'ATI/ATS/RTI.

B) Requisiti speciali di partecipazione:

- ISCRIZIONE AI REGISTRI ove previsto
- Disponibilità di almeno 10 alloggi a qualunque titolo.

C) Requisiti degli alloggi

L'avviso è rivolto a soggetti proprietari di immobili o che hanno in disponibilità alloggi a diverso titolo, aventi destinazione urbanistica e catastale ad uso abitativo e siano in possesso delle seguenti caratteristiche:

- immediatamente disponibili per la locazione;
- categoria catastale A2, A3, A4,.
- situati nel territorio del Comune di Modena;
- conformi alla vigente normativa in materia di edilizia, urbanistica ed ambientale (agibilità ed abitabilità) e sui quali non gravi alcun procedimento di abuso edilizio;
- in buono stato di manutenzione;
- dotati di impianti a norma e relative certificazioni e di attestato di prestazione energetica (APE);

I requisiti sopra indicati dovranno essere posseduti all'atto della presentazione dell'istanza ed auto dichiarati.

I Soggetti interessati, in persona del Legale Rappresentante, dovranno dichiarare il possesso di tutti i requisiti richiesti a pena di esclusione dalla presente procedura secondo quanto previsto nel modulo di manifestazione di interesse includendo:

- dichiarazione di impegno a far rispettare ai propri dipendenti e/o collaboratori il codice di comportamento in vigore per i dipendenti del Comune di Modena, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 601 dell'11/12/2013;
- dichiarazione del possesso di modelli organizzativi che garantiscano la trasparenza, la legalità, il contrasto alle infiltrazioni mafiose, la regolarità del lavoro e la tutela dell'occupazione così come previsto nel protocollo d'intesa in materia di appalti, legalità, trasparenza e responsabilità sociale siglato in data 6 Aprile 2016 tra Comune di Modena e sindacati confederali.

Il Comune effettuerà le verifiche dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 nei confronti del soggetto/ soggetti individuati a seguito del presente avviso, nonché i requisiti speciali previsti dal presente articolo.

L'accertamento della mancanza dei requisiti o della non corrispondenza tra quanto dichiarato e/o documentato rispetto alle risultanze delle verifiche, comporterà l'esclusione del concorrente e le sanzioni penali di cui all'art. 76 del DPR 445/2000.

Il soggetto/soggetti individuati, prima della stipula dell'accordo dovrà produrre copia dei documenti comprovanti la sussistenza dei suddetti requisiti se già in possesso dell'Amministrazione comunale.

ART. 4 MODALITA' DI SEGNALAZIONE

L'Amministrazione comunale segnerà al soggetto gestore che mette in disponibilità gli alloggi il nominativo della famiglia con cui il gestore dovrà contrattualizzarsi.

Il gestore si contrattualizzerà direttamente con le famiglie segnalate applicando **un canone di locazione che non potrà superare il valore minimo del canone concordato** previsto dagli accordi territoriali della Provincia di Modena.

L'Amministrazione comunale, attraverso l'Ufficio servizi per la casa e l'abitare sociale, segnerà i nuclei tenendo conto del numero dei componenti della famiglia e della tipologia di alloggio proposto.

ART. 5 ONERI IN CAPO AL GESTORE.

ATTIVITA AMMINISTRATIVA

- Formalizzazione del rapporto di locazione direttamente con la famiglia segnalata applicando un canone di locazione che **non potrà superare il valore minimo del canone concordato previsto dagli accordi territoriali**. Il gestore dovrà stipulare il contratto di locazione direttamente con la famiglia ed occuparsi di tutti gli adempimenti amministrativi conseguenti la sottoscrizione del contratto, compresa la consegna dell'alloggio e la redazione degli appositi verbali,
- Contestualmente alla sottoscrizione del contratto il gestore potrà richiedere all'inquilino il versamento a titolo di cauzione di tre mensilità anticipate;
- Riscossione dei canoni di locazione e degli oneri accessori;
- Gestione delle procedure relative alla morosità;
- Gestione delle procedure inerenti il rilascio dell'alloggio (stipula verbale di riconsegna, contestazioni per eventuali danni, riconsegna del deposito cauzionale etc)
- Gestione delle attività di rappresentanza condominiale (mantiene e gestisce i rapporti con gli amministratori di condominio) ;

ATTIVITA MANUTENTIVA

- Gestione degli interventi manutentivi necessari per il mantenimento in sicurezza ed efficienza degli alloggi
- Gestione degli interventi di adeguamento normativo del patrimonio;
- Attività di gestione di tutti gli interventi manutentivi, ivi compresi quelli di pronto intervento e di ripristino
- Esecuzione degli interventi manutentivi a carico dell'inquilino, qualora gli stessi siano inadempienti e ci siano rischi per l'incolumità degli inquilini o per danni agli immobili, rivalendosi direttamente sull'inquilino.

Per la definizione della tipologia della manutenzione ai fini delle imputazioni delle relative spese si fa riferimento al Codice civile.

ATTIVITA DI EDUCAZIONE ALL'ABITARE

- Attività di verifica circa la capacità degli inquilini di gestione e mantenimento in uno stato decoroso dell'alloggio;
- Attività di accompagnamento all'acquisizione di comportamenti che possono ridurre tensioni e conflittualità e che possano incrementare le capacità di gestione degli alloggi;
- Gestione dei rapporti condominiali, ivi comprese la gestione di situazioni che possono generare conflittualità;
- Gestione delle attività connesse all'educazione alla mediazione condominiale e nel contesto comunitario più allargato.

ATTIVITA LEGALE

- Gestione delle procedure legali relative al rilascio dell'immobile, anche forzoso;
- Attività di concertazione circa i tempi e le modalità di esecuzione con l'Ufficio casa dell'Amministrazione comunale.

PRESCRIZIONI ASSICURATIVE

- *L'operatore assume la responsabilità di garantire adeguati livelli di sicurezza degli alloggi, e si obbliga a stipulare - o comprovare di avere in corso di validità - un contratto di assicurazione "GLOBALE FABBRICATI" a copertura dei Danni al Fabbricato e della Responsabilità Civile verso terzi derivante dalla proprietà del medesimo. L'anzidetto contratto dovrà recare espressamente una clausola di "RINUNCIA AL DIRITTO DI SURROGAZIONE (ex art. 1916 del Codice Civile) dell'Assicuratore - per le somme dallo stesso pagate in caso di sinistro - nei confronti dei conduttori eventualmente responsabili dei danni, fatta eccezione in caso di dolo - e gestendo i relativi sinistri;*
- *L'operatore provvede inoltre ad attivare una copertura assicurativa della Responsabilità Civile derivante dalla conduzione degli alloggi, per conto e nell'interesse dei conduttori i quali ne assumeranno il relativo costo;*
- *L'operatore mallea pertanto l'Amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per danni che possano, a qualsiasi titolo, derivare a terzi, alla proprietà, al soggetto gestore nonché ai locatari, a seguito dell'attivazione del contratto di locazione degli alloggi.*

Al gestore sarà riconosciuto una somma pari ad € 85,00 mensili per ogni alloggio a titolo di incentivo per :

- *applicazione del canone concordato valore minimo*
- *disponibilità a locare a famiglie inviate dall'Amministrazione comunale*
- *attivazione di interventi di accompagnamento/educazione all'abitare*
- *assunzione integrale del rischio relativo ai mancati interventi manutentivi e di ripristino di competenza dei locatari*

ART, 6 GARANZIE OFFERTE DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Per le situazioni segnalate dall'ufficio servizi per la casa e l'abitare sociale, per le quali il soggetto gestore stipulerà un contratto di locazione, l'Amministrazione comunale garantirà:

- il pagamento fino a sei mesi del canone di locazione e spese condominiali in caso di morosità per ogni inquilino; tale cifra verrà rimborsata dall' Amministrazione comunale nel momento in cui si concluderà il rapporto di locazione tra inquilino e soggetto gestore.
- il pagamento delle spese condominiali a carico dell'inquilino e del canone di locazione fino a due mesi in caso di alloggio in manutenzione a seguito del cambio tra un inquilino e l'altro;

Per il pagamento delle morosità e dei mesi di vacanza di cui ai due punti sopra l'Amministrazione comunale opererà attraverso un fondo di garanzia di € 51.000,00 che verrà annualmente alimentato sulla base delle somme liquidate al gestore.

L'Amministrazione comunale attiverà per le somme erogate a titolo di surroga tutte le procedure coattive per il recupero del credito nei confronti dell'inquilino moroso.

L'Amministrazione comunale riconoscerà al soggetto gestore una cifra mensile per alloggio pari ad € 85.

La cifra annua che l'Amministrazione comunale ha nelle sue disponibilità è di € 51.000 pari ad € 153.000,00 per la durata del contratto pari a 36 mesi.

ART.7 DURATA

L'Amministrazione comunale stipulerà un apposito accordo con ogni soggetto gestore della durata di 36 mesi. Io stesso decorrerà dai 60 giorni successivi la conclusione della presente procedura, durante i quali l'Amministrazione comunale verificherà con i suoi tecnici lo stato di adeguatezza e rispondenza degli alloggi offerti ai contenuti del presente avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di rinnovare il contratto per ulteriori 24 (ventiquattro) mesi, sulla base delle disponibilità di Bilancio, in caso di esito positivo dell'esperienza.

Si specifica che il presente avviso viene pubblicato a titolo esplorativo e non comporta alcuna obbligo per l'Amministrazione comunale di procedere alla sottoscrizione di alcun accordo.

ART. 8 MODALITA' DI SELEZIONE DEL SOGGETTO/SOGGETTI GESTORI

Le richieste dei soggetti interessati saranno valutate da un'apposita Commissione nominata con determinazione del Dirigente Responsabile del procedimento, successivamente alla data di scadenza della presentazione della manifestazione di interesse.

I Soggetti che risulteranno in possesso dei requisiti di cui all'articolo 3 saranno valutati secondo i seguenti criteri di priorità, pertanto congiuntamente alla manifestazione di interesse redatta sull'apposito modulo di cui all'articolo 7 dovrà essere prodotta un'apposita busta contenente la descrizione puntuale degli elementi di cui sotto.

A	Numero di alloggi offerti	Punti 30
B	Diffusione degli alloggi sul territorio comunale e disincentivazione di concentrazioni negli stessi stabili o nelle stesse vie	Punti 20
C	Valutazione delle caratteristiche delle prestazioni energetiche degli alloggi desumibili dalla certificazione Ape (si chiede di allegare report fotografico degli alloggi e dello stabile ove sono collocati)	Punti 30
D	Modalità di attivazione degli interventi di accompagnamento all'abitare	Punti 20

Sulla base dei punteggi conseguiti verranno ordinati i soggetti candidati in ordine decrescente di punteggio; l'Amministrazione comunale, procederà alla sottoscrizione di un specifico accordo scorrendo la graduatoria fino al raggiungimento dei 50 alloggi previsti nel presente avviso.

Ai Soggetti non ammessi per mancanza dei requisiti verrà data comunicazione formale.

La procedura di selezione è ritenuta valida anche nel caso di presentazione di un unico Soggetto, purché in possesso dei requisiti richiesti.

Punteggio massimo attribuibile alla proposta progettuale: 100

Punteggio minimo richiesto 60 punti

Tale punteggio minimo, se non raggiunto, costituirà motivo di esclusione dalla presente selezione.

Il Comune procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale della determinazione dirigenziale con cui saranno individuati il Soggetto/ i soggetti a cui sarà affidata la gestione delle attività oggetto del presente Avviso.

ART. 9 MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

I Soggetti interessati sono invitati, in persona del Legale rappresentante, a presentare apposita Dichiarazione in cui manifestano il loro interesse a locare i loro immobili a nuclei familiari segnalati dall'Ufficio servizi per la casa e l'abitare sociale con la garanzia dell'Amministrazione comunale e si assumono tutti gli impegni previsti nel presente avviso.

La dichiarazione di cui sopra, che verrà allegata all'avviso dovrà essere accompagnata da uno specifico elenco contenente i dati relativi agli immobili nonché le relative certificazioni di conformità.

I soggetti interessati dovranno dichiarare sotto la propria responsabilità, e avvalendosi delle disposizioni di cui agli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, consapevoli delle sanzioni previste dagli artt. 75 e 76 della medesima normativa per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci nonché delle conseguenze previste, il possesso della proprietà o il titolo per il quale potranno disporre degli immobili.

La documentazione richiesta dovrà pervenire entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 28 gennaio 2022 al seguente indirizzo: di posta elettronica certificata (PEC): casellaistituzionale046@cert.comune.modena.it

Il Comune procederà alla pubblicazione sul sito istituzionale della determinazione dirigenziale con cui sarà individuato il soggetto a cui sarà affidata la gestione delle attività oggetto del presente Avviso. Eventuali chiarimenti o informazioni potranno essere indirizzati alla dott.ssa Jessica Rendina al seguente indirizzo di posta elettronica ufficio.casa@comune.modena.it.

ART. 10 TUTELA DELLA PRIVACY

I dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento (CE) 27 aprile 2016, n. 2016/679/UE; i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del presente avviso

ART. 11 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento, ai sensi della legge 241/1990, è la Dirigente del Settore Servizi Sociali, sanitari e per l'integrazione Dott.ssa Annalisa Righi.