



AVVISO COORDINAMENTO VALORIZZAZIONE N. 8/2024

per l'assegnazione in locazione di n 48 alloggi rientranti nel patrimonio della valorizzazione di cui all'art. 31 L.R. 16/2016 situati nel territorio del Comune di Milano da destinare al personale dipendente di aziende operanti nei servizi pubblici nei comparti Trasporti, Sanità, Istruzione, Sicurezza, con ISEE nazionale compreso tra € 14.000,00 e € 40.000,00 e non utilizzabili da soggetti portatori di handicap motorio e che necessitano di interventi manutentivi a carico degli assegnatari.

1) OGGETTO DELL'AVVISO

In esecuzione della Delibera Presidenziale n. MI/227/24 del 19/12/2024 Aler Milano promuove la raccolta di domande per la locazione di n. 48 alloggi, rientranti nel patrimonio in valorizzazione ai sensi dell'art. 31 L.R. 16/2016, non utilizzabili da soggetti portatori di handicap motorio, con superfici di varia metratura.

Le unità immobiliari inserite nel presente Avviso sono riservate al personale dipendente di aziende operanti nei servizi pubblici nei seguenti comparti:

- a) Trasporto locale nell'ambito di Regione Lombardia;
- b) Sanità;
- c) Istruzione;
- d) Sicurezza.

2) ALLOGGI

2.1 Gli alloggi oggetto del presente Avviso sono collocati nel territorio del Comune di Milano e necessitano di interventi manutentivi a carico degli assegnatari.

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 successivo punto 11), sono indicati nell'Allegato 1 "Elenco alloggi", con canoni e spese a carico del conduttore), che costituisce parte integrante del presente Avviso.

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 sei 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 Per ciascuno dei comparti coinvolti nel presente Avviso è stato riservato un contingente di alloggi, come da tabella sottostante:

Comparto		Alloggi riservati
a)	Trasporto locale in Regione Lombardia	12
b)	Sanità	12
c)	Istruzione	12
d)	Sicurezza	12

Per ciascun contingente di alloggi sarà formata specifica graduatoria, come ulteriormente specificato al punto 6 del presente avviso.

2.6 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:

1. 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'art. 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;
2. 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;
3. **indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento, compreso tra euro 14.000,00 ed euro 40.000,00;**
4. avere un contratto di lavoro in essere a tempo indeterminato/determinato con aziende operanti nei servizi pubblici nei seguenti comparti:
 - a. Comparto **Trasporto locale nell'ambito di Regione Lombardia;**
 - b. Comparto **Sanità;**
 - c. Comparto **Istruzione;**
 - d. Comparto **Sicurezza.**

Il relativo contratto di lavoro deve corrispondere a quello della categoria lavorativa di appartenenza.

5. 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);
6. 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;
7. 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;
8. 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;
9. 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;
10. 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 dell'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;
11. 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;
12. assenza di precedente sfratto per morosità da unità immobiliare di proprietà Aler Milano e/o di risoluzione anticipata del rapporto per violazioni e/o inadempimenti contrattuali.

4) SOSTENIBILITA' DEI COSTI ALLOGGIATIVI

4.1 L'assegnazione dell'alloggio è subordinata alla verifica con esito positivo che i costi relativi a canone di locazione 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'Allegato1), non incidano in misura superiore al 35% sui redditi percepiti dal nucleo assegnatario nell'anno

2023 al netto delle imposte Irpef, addizionale regionale e addizionale comunale (**certificazioni dei redditi presentate nell'anno 2024**).

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 23/12/2024 alle ore 15.00 di 11/02/2025.**

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

6) FORMAZIONE DELLE GRADUATORIE

6.1 Per ciascuno dei comparti coinvolti nel presente Avviso, è stato riservato un contingente di alloggi, come da tabella di cui all'art. 2.5 e saranno formate graduatorie distinte.

Per la formazione di ciascuna graduatoria di assegnazione le domande saranno ordinate secondo il valore ISEE crescente. Nel caso di domande con pari ISEE la posizione è determinata secondo il criterio cronologico con riferimento a data e ora, minuto e secondo di invio della domanda. Nel caso in cui, dalla graduatoria, dovessero rilevarsi situazioni di ulteriore parità, ossia situazioni di nuclei con medesimo ISEE e con medesima data ed ora di invio 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 delle graduatorie.

6.2 Al termine delle operazioni di assegnazione, nell'ipotesi in cui a seguito dello scorrimento delle graduatorie risultassero non assegnati uno o più alloggi, ALER Milano provvederà ad accorpate le unità abitative residue in un unico lotto. Per l'assegnazione di questo lotto, i richiedenti appartenenti a tutti i comparti fino a quel momento non assegnati, saranno ordinati in una specifica graduatoria in ordine crescente di ISEE, e verranno chiamati, in base alla composizione del proprio nucleo familiare, ad esprimere l'accettazione di un alloggio propostogli tra quelli ancora disponibili e adeguati al nucleo medesimo.

7) PUBBLICAZIONE DELLA GRADUATORIA

Le graduatorie saranno pubblicate sul sito istituzionale di Aler Milano (www.aler.mi.it) entro il 18/03/2025.

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. Certificato di stato di famiglia o autocertificazione;
- F. Copia certificazione ISEE e DSU in corso di validità;
- G. Certificazione Unica (CU 2024) / Modello 730 / Mod. UNICO di tutti i componenti del nucleo, riferiti all'anno fiscale 2023.

9) CONDIZIONI DI ASSEGNAZIONE

9.1 Gli aventi titolo saranno convocati per l'offerta dell'alloggio, previa verifica delle dichiarazioni e della documentazione prodotta e dell'effettivo possesso dei requisiti, attraverso i recapiti telefonico/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 ore 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 4/2017 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 di cui al precedente 4.1., 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 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 e prive di cantine.**

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 scapito 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, attraverso 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.

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 dell'Accordo integrativo di Aler Milano del 2021 valido per il Comune di Milano siglato tra le organizzazioni sindacali dei proprietari e dei conduttori e Aler Milano.

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

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 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 2 "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 e della documentazione prodotta 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 esclusa nel caso in cui si accerti la produzione di documentazione non conforme agli originali o la mancanza dei requisiti per l'ammissione di cui all'art. 3.

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. 3) 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) Manuale d'uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;

All.3) Informativa privacy.