



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

### "NUOVA FORNACE - Umbertide social housing"

#### SECONDO AVVISO PER LA SELEZIONE DI CANDIDATURE PER ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE E VENDITA CONVENZIONATA

##### **Premessa**

Il presente avviso è promosso dal Fondo di Investimento Immobiliare Alternativo riservato ad Investitori qualificati denominato "Fondo Uni HS AbitaRE" (di seguito il "Fondo") gestito da Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A., (di seguito la "SGR"). Scopo del presente avviso è quello di individuare la selezione dei candidati per il progetto abitativo sperimentale "**NUOVA FORNACE Umbertide social housing**" realizzato dalla SGR in attuazione della convenzione sottoscritta il 6 luglio 2017 con il Comune di Umbertide.

\*\*\*

Finanziaria Internazionale Investments SGR S.p.A. ha istituito e gestisce il fondo comune di investimento immobiliare "Uni HS AbitaRE", finalizzato alla realizzazione di iniziative immobiliari, nel territorio nazionale, funzionali ad incrementare la dotazione di alloggi sociali nel rispetto della normative vigente in tema di *housing* sociale ed alla successiva valorizzazione delle iniziative realizzate.

In particolare, il Fondo si pone come obiettivo quello di realizzare investimenti nell'ambito dell'edilizia privata sociale al fine di incrementare la dotazione di alloggi destinati al canone calmierato o vendita convenzionata, così come definiti nel DM 22/4/2008, ossia a favore della così detta "fascia grigia", ovvero persone che hanno un reddito troppo alto per accedere ad un alloggio ERP ma non sufficiente per accedere ad un alloggio sul libero mercato.

La SGR ha individuato un'interessante opportunità di investimento localizzata nel quartiere Ovest della città di Umbertide, lungo uno dei principali assi viari di ingresso alla città, in un contesto prevalentemente residenziale e più precisamente nell'intersezione tra via Cavour e via Latterini.

In data 9 giugno 2017, con atto a rogito Notaio Vincenzo Palmieri in Ravenna, numero di repertorio 373643/43496, trascritto a Lugo (RA) il 26 giugno 2017 Rep. Gen. 16237, Reg. Part. 11189, la SGR in qualità di società di gestione del risparmio e per conto del Fondo, ha acquisito la proprietà del complesso immobiliare.

L'acquisizione da parte del Fondo del complesso immobiliare è finalizzata all'attuazione di un progetto di riconversione del complesso in *housing*



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE **SOCIAL HOUSING**

sociale attraverso alloggi, spazi integrativi per l'abitare e servizi locali urbani.

Le finalità sottese dal progetto risultano coerenti con la disciplina e con gli obiettivi strategici della scheda d'Ambito nr 12 "Ex Fornace" del vigente PRG del Comune di Umbertide.

In data 6 luglio 2017, il Comune di Umbertide e la SGR hanno stipulato un Protocollo di intesa per il recupero urbano e la riattivazione funzionale del complesso immobiliare Ex Fornace da attuarsi mediante un intervento di *housing* sociale da perseguirsi tramite:

- La riqualificazione ambientale ed il recupero edilizio ed urbanistico del Complesso immobiliare ex Fornace;
- L'attuazione di un intervento edilizio di elevate qualità architettonica ed efficienza energetica che consegua il simultaneo obiettivo di benessere abitativo e accessibilità all'alloggio;
- La promozione di una nuova forma di integrazione sociale attraverso la creazione di spazi per la socialità e la condivisione.

In data 6 luglio 2017 è stata sottoscritta tra il Comune di Umbertide e la SGR la convenzione per la disciplina dei vincoli attuativi dell'intervento di *housing* sociale, ovvero la definizione dei canoni di locazione, prezzi di cessione, vincoli di durata locative, requisiti soggettivi degli utenti, criteri di determinazione delle superfici. Successivamente la convenzione (di seguito la "Convenzione") è stata modificata ed integrata con atto del 30 gennaio 2019, e trascritta in data 12 febbraio 2019 ai nn. reg.gen. 3437 reg.part. 2454.

La Convenzione prevede che l'individuazione dei destinatari del complesso immobiliare sia effettuata dalla SGR tramite il Gestore Sociale individuato e avvenga previa adeguata pubblicità dell'intervento, dei suoi contenuti, del profilo di comunità, dei beni offerti, dei requisiti di partecipazione.

La SGR ha incaricato l'Associazione Temporanea di Impresa tra Finabita S.p.A. e Abitare Toscana S.r.l. denominata *Social Housing Coop-Net Umbertide* (di seguito il "**Gestore**"), qualificato operatore nel settore che fornisce servizi di gestione integrata per i grandi patrimoni immobiliari basata sul modello cooperativo, per lo svolgimento dell'insieme di attività connesse alla gestione tecnica e manutentiva del complesso immobiliare, all'amministrazione e gestione delle assegnazioni delle unità abitative nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza, alla gestione dei rapporti economici con i destinatari delle unità abitative, nonché alla gestione delle relazioni tra i destinatari e alle relazioni con la cittadinanza e l'ente locale.

Tutto quanto sopra è riassumibile nel progetto abitativo sperimentale "**NUOVA FORNACE Umbertide social housing**".

### **1. Oggetto del presente avviso**

In attuazione di quanto previsto dall'art. 2.5 della Convenzione, una quota pari almeno all'80% delle unità abitative è destinata alla



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

locazione a canone convenzionato per una durata pari ad almeno 15 anni mentre il restante 20% delle unità abitative potranno essere vendute a prezzi convenzionati. I requisiti economici e sociali delle categorie beneficiarie delle unità abitative destinate alla locazione a canone convenzionato e/o vendita convenzionata sono stabiliti ai sensi dell'articolo 11 del DL nr 112 del 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla Legge nr 133 del 6 agosto 2008 e dal Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con DPCM 16 luglio 2009.

### **2. Destinatari del presente avviso**

Il presente avviso si rivolge a tutti coloro che siano in possesso dei requisiti di seguito indicati e che vogliano partecipare al percorso preordinato alla selezione dei futuri inquilini nell'ambito del progetto "NUOVA FORNACE Umbertide social housing".

"NUOVA FORNACE Umbertide social housing" si propone di dar vita ad una comunità sostenibile, che sia in grado di condividere e mantenere vivi gli spazi comuni e di attivare i servizi destinati alla socializzazione e al tempo libero. In linea con questo obiettivo è prevista la costituzione di un modello di gestione immobiliare innovativo, che ha visto la nomina da parte del Fondo del Gestore Sociale, *Social Housing Coop-Net Umbertide*, che si occupa di amministrare e gestire gli edifici, ma anche di promuovere lo sviluppo di un progetto sociale attraverso la partecipazione attiva ed il coinvolgimento dei residenti. Il presente avviso è rivolto quindi in particolare a coloro che vogliono partecipare attivamente alla vita della comunità nella quale risiedono quale concreta possibilità per il miglioramento della qualità della vita.

### **3. L'intervento edilizio**

Il progetto "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" è composto da 14 (quattordici) edifici residenziali, denominati con le lettere A, B, C, D, E, F, G, H, I, L, M, N, O, P, disposti lungo la viabilità ed intorno ad una piazza pedonale interna.

L'intervento vede inoltre la sistemazione dell'area circostante con la realizzazione di un'area verde, oltre che di spazi per i servizi locali e urbani rivolti al quartiere.

### **4. Caratteristiche degli alloggi**

Il progetto "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" offre in locazione unità residenziali di diverso taglio e tipologia, con relativi box auto, cantine, depositi, magazzini ai piani interrati e parcheggi pertinenziali interrati per auto e motocicli.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

Gli appartamenti sono dotati di impianto centralizzato di riscaldamento e raffrescamento e per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Ogni unità è dotata di contabilizzatore dei consumi per la ripartizione dei relativi costi delle utenze.

Gli edifici sono in classe energetica B o superiore.

Accanto all'offerta delle unità residenziali, il progetto vede inoltre la realizzazione di spazi integrativi dell'abitare al servizio degli abitanti della "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" e della collettività, spazi quindi che permettono di ampliare la dimensione domestica inclusiva ad una maggiore condivisione con il vicinato.

### **5. Chi può partecipare: requisiti soggettivi per la LOCAZIONE e ACQUISTO**

I destinatari del presente avviso devono possedere i seguenti requisiti di base:

#### **A) REQUISITI SOGGETTIVI**

I requisiti di cui al punto A 1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente.

I requisiti di cui ai punti A 2) e A 3) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare richiedente, nonché dal coniuge non legalmente separato, anche se quest'ultimo non dovesse essere incluso nello stesso stato di famiglia.

#### **A 1) Residenza e cittadinanza**

cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi dell'[articolo 9 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286](#) (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero) o di stranieri in possesso dei requisiti di cui all'[articolo 40, comma 6 dello stesso D.Lgs. 286/1998](#), con residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno ventiquattro mesi consecutivi e/o con residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito del comune di Umbertide da almeno diciotto mesi consecutivi. **(1)**

Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia per risiedere nell'alloggio recuperato entro un anno dalla domanda ovvero, entro un anno dalla fine dei lavori qualora questi ultimi, alla scadenza del termine precedente, non siano ancora ultimati.

**(1)** è considerata stabile ed esclusiva l'attività svolta dal richiedente nel territorio regionale negli ultimi 5 anni; è considerata principale l'attività lavorativa svolta negli ultimi 5 anni, che dal punto di vista retributivo o



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

temporale di ciascun anno, viene svolta nel territorio regionale nella misura di almeno il sessanta per cento o della retribuzione complessiva o del tempo di lavoro.

### **A 2) Impossidenza di alloggi**

Il nucleo familiare richiedente, non deve essere titolare del diritto di proprietà, nuda proprietà, comproprietà, usufrutto, uso e abitazione su di un alloggio o quota parte di esso, adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel comune di residenza, in quello ove il richiedente svolge la propria attività lavorativa o in quello sede dell'intervento.

Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;
- quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;
- cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;
- sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario o nudo proprietario di un alloggio, o quota parte di esso, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dall'altro comproprietario o è locato a terzi.

Il nucleo familiare richiedente non deve essere titolare di un reddito annuo complessivo da fabbricati, ad eccezione di quello derivante da immobili non residenziali, superiore ad Euro 500,00.

### **A.3) Reddito**

Il nucleo familiare richiedente deve essere percettore di reddito. Tale reddito non deve superare € 36.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale si sommano i redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi.

Dal reddito così determinato vengono detratti € 1.000,00 per ogni figlio e per ogni anziano ultrasessantacinquenne che risultino essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40%, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.

Nel caso di redditi misti le decurtazioni di cui sopra vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero, decurtati dei soli contributi previdenziali ed assistenziali obbligatori.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

Per l'individuazione dei redditi fiscalmente imponibili da presentare, la valutazione dei requisiti soggettivi verrà effettuata alla data di presentazione della domanda di partecipazione. Qualora quest'ultima ricada tra il 1° gennaio ed il 30 giugno, i beneficiari sono tenuti a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare due anni prima e dichiarati l'anno precedente.

Qualora, invece, la suddetta data ricada tra il 1° luglio ed il 31 dicembre, il richiedente è tenuto a dichiarare i redditi fiscalmente imponibili percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare l'anno precedente e dichiarati nello stesso anno.

Non sono inclusi nel computo complessivo dei redditi imponibili i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. Tuttavia, qualora il reddito del nucleo familiare richiedente sia costituito solo da tali emolumenti, gli stessi vengono comunque considerati ai fini del possesso del requisito.

Non si considerano percettori di reddito coloro che percepiscono esclusivamente reddito da fabbricati.

### **COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE**

Possono presentare domanda di partecipazione anche nuclei familiari che, alla data di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui sopra non si sono ancora costituiti, ma si costituiranno entro 6 mesi dalla data di stipula del contratto di affitto e/o acquisto.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi. Per tale motivo, entro il termine previsto per il distacco, il nuovo nucleo familiare deve costituirsi in modo conforme a quanto dichiarato, pena la mancata possibilità di accedere alla locazione e/o all'acquisto. Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

I requisiti devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione (redatta ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 28/12/200 n. 445, su apposito modulo come da successivo paragrafo 8), e comunque alla data di stipula del contratto di locazione e/o acquisto e devono permanere in costanza di rapporto di locazione.

Ai fini della verifica dei requisiti soggettivi il richiedente dovrà consegnare al Fondo, anche tramite il Gestore Sociale, la seguente documentazione:

1. dichiarazione sostitutiva delle certificazioni di **STATO DI FAMIGLIA, RESIDENZA, CITTADINANZA E REDDITO**;
2. fotocopia (firmata) di un documento di identità in corso di validità;



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

3. fotocopia **INTEGRALE** della **dichiarazione dei redditi** (modelli 730, CU, unico, ultime tre buste paga e/o idonea documentazione attestante la percezione di redditi da lavoro) di **TUTTI I MEMBRI DEL NUCLEO FAMILIARE**, relativa ai redditi **percepiti nell'anno precedente** (ultima Dichiarazione dei redditi alla data di sottoscrizione della presentazione della domanda), i modelli devono essere **FIRMATI e COMPLETI DEGLI ALLEGATI** (es. se il modello è il 730, allegare il CU);
4. Nel caso che l'assegnatario non sia residente in Umbria e vi svolga soltanto l'attività lavorativa occorre idonea attestazione da parte del datore di lavoro.

Alla scadenza della locazione non è previsto il rinnovo del contratto di locazione nel caso siano venuti meno i requisiti di permanenza o in caso di morosità dell'assegnatario.

Almeno sei mesi prima della scadenza del contratto gli assegnatari, in caso di permanenza dei requisiti, dovranno produrre un'autocertificazione attestante la permanenza dei requisiti. La mancata consegna è causa di impossibilità del rinnovo contrattuale.

In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni il contratto diverrà inefficace con conseguente obbligo di rilascio dell'immobile.

## 6. Il profilo della comunità

Uno degli obiettivi prioritari del progetto di housing sociale di "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" è quello di porre al centro dell'attenzione le persone e le famiglie che si insedieranno. Ciò a partire dalla definizione di un profilo di comunità dei nuovi residenti che lavori sull'interazione e sulla costruzione di forme di coesione e di equilibrio interno in modo da rendere il più possibile adeguata l'offerta abitativa, le funzioni da localizzare e la combinazione di popolazioni diverse grazie all'articolazione di differenti profili di persone e nuclei familiari da insediare.

Il profilo della comunità da insediare all'interno dell'iniziativa "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" si focalizza sugli aspetti caratterizzanti il contesto specifico: l'ampia percentuale di popolazione residente con età superiore a 65 anni e la presenza di nuclei familiari di recente formazione con uno o più figli e le giovani coppie. Si prevede l'insediamento di una percentuale di persone anziane, sia sole sia in coppia, in modo tale che siano facilitate le relazioni tra gli abitanti attuali del quartiere e i futuri residenti e si valorizzino forme già attive di supporto e aggregazione, che potrebbero costituire una risorsa per facilitare l'insediamento dei nuovi inquilini.

Il progetto è stato quindi pensato per ospitare differenti stili di vita e modi di abitare di giovani, famiglie e anziani.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

Al fine di assicurare una combinazione articolata dei futuri assegnatari, in relazione al profilo di comunità del progetto abitativo "NUOVA FORNACE Umbertide social housing", il Fondo si è impegnato ad orientare la selezione dei futuri abitanti privilegiando le seguenti categorie specifiche di assegnatari:

- 1) **ANZIANI**, persone single o nuclei familiari composti da non più di due persone delle quali almeno una abbia compiuto sessantacinque anni di età.
- 2) **PERSONE SINGOLE** e nuclei familiari anche monoparentali o monoreddito.
- 3) **GIOVANI COPPIE**, con o senza prole, i cui componenti non superino entrambi i trentacinque anni di età, intendendosi per "giovane coppia" quella costituita da due persone che sono legate da vincolo di matrimonio o da vincoli affettivi.

Il Fondo ove il mutato contesto di mercato lo richiedesse si riserva la facoltà di assegnare le unità abitative anche a categorie diverse rispetto a quelle sopra citate purché in possesso dei requisiti soggettivi di cui al presente avviso.

### **7. Condizioni che dovranno essere verificate prima dell'assegnazione in LOCAZIONE dell'alloggio**

Al fine di garantire la sostenibilità economica del rapporto locatizio, per l'assegnazione di un alloggio in locazione a canone convenzionato, il reddito netto annuo del nucleo familiare dovrà essere pari o superiore a 3 volte il canone di locazione annuo dovuto (al lordo delle imposte) per l'alloggio (incluse le relative pertinenze, cantina e posto auto).

Il Fondo, al fine di agevolare il completamento della fase di assegnazione degli alloggi, si riserva la possibilità di discostarsi da tale requisito minimo, sempre garantendo la trasparenza e l'adeguatezza dell'operazione.

Ai fini della determinazione di tale reddito netto annuo minimo, è in facoltà del richiedente chiedere che si tenga conto anche dei redditi che per legge sono esenti dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o che sono soggetti a ritenuta alla fonte a titolo d'imposta, ovvero ad imposta sostitutiva. E' altresì facoltà del richiedente neoassunto con contratto di lavoro a tempo indeterminato, con contratto di lavoro a tempo determinato di durata almeno biennale o con contratto di lavoro a progetto di durata almeno biennale, chiedere che si tenga conto del reddito netto annuo presunto.

### **8. Modalità di presentazione della domanda di partecipazione**

La domanda di partecipazione, redatta ai sensi degli art. 46 e 47 del DPR 28/12/200 n. 445, dovrà essere compilata attraverso la procedura di





# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

seguito illustrata.

Accedendo al sito [www.nuovaforfance.it](http://www.nuovaforfance.it) si compila la Manifestazione di Interesse relativa agli alloggi in locazione inserendo i dati *on-line* e seguendo le istruzioni ivi contenute.

Nello schema allegato al presente avviso (All.1: "Manifestazione di interesse - Fac Simile") sono elencate tutte le voci che dovranno essere compilate all'atto della redazione *on-line*.

A procedura ultimata, il richiedente dovrà stampare la domanda di partecipazione e sottoscriverla.

In alternativa all'inserimento dei dati *on-line* gli interessati potranno recarsi al punto informativo dell'iniziativa "NUOVA FORNACE Umbertide *social housing*" dove verranno assistiti nella fase dell'inserimento dei dati. Si invitano i candidati a recarsi al punto informativo portando con sé una copia previamente compilata dello schema esemplificativo (All.1).

Per completare la procedura l'interessato dovrà consegnare la domanda sottoscritta al punto informativo "NUOVA FORNACE Umbertide *social housing*", unitamente alla seguente documentazione:

- a. documento "Informazioni relative al trattamento dei dati personali" (All.2) debitamente sottoscritto;
- b. fotocopia del documento d'identità ed eventuale permesso di soggiorno di tutti i componenti del nucleo familiare;
- c. Questionario conoscitivo, allegato al presente avviso (All. 3), compilato;

Al momento della ricezione della domanda unitamente alla documentazione sopra descritta verrà attribuito l'apposito numero progressivo di protocollo secondo l'ordine di arrivo e la domanda di partecipazione si intenderà validamente presentata.

L'esame delle domande di partecipazione consegnate dai partecipanti seguirà l'ordine stabilito dal numero di protocollo assegnato alla consegna al punto informativo "NUOVA FORNACE Umbertide *social housing*" della domanda sottoscritta e degli allegati suindicati.

### **9. Esame delle domande di partecipazione**

La procedura finalizzata ad individuare coloro che parteciperanno al percorso di costituzione della comunità dei futuri residenti della "NUOVA FORNACE Umbertide *social housing*" avrà inizio sin dalla ricezione delle prime domande di partecipazione. A tal fine il Gestore sottoporrà alla SGR ogni valutazione in merito alle candidature ricevute.

La SGR, avvalendosi del Gestore e in coerenza con gli obiettivi di sperimentazione di nuovi modelli gestionali per l'abitazione sociale, proseguirà l'iter di selezione con la trasmissione della proposta di locazione e/o acquisto ai candidati selezionati e, in caso di accettazione, si concluderà con la sottoscrizione del contratto di locazione e/o preliminare di acquisto.

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà della SGR a concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi e in generale, all'iniziativa "La Nuova Fornace". La presente procedura è finalizzata a rendere nota, ai soggetti interessati, l'offerta di alloggi in locazione e/o acquisto alla quale possono accedere, secondo l'ordine temporale di ricezione della manifestazione di interesse e dell'allegata documentazione al punto informativo, soggetti che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti specificati, unitamente all'intenzione di condividere il progetto sociale che si intende porre in essere per l'iniziativa "NUOVA FORNACE Umbertide social housing".

### CRITERI DI SELEZIONE

I criteri che porteranno alla definizione degli assegnatari degli alloggi in locazione e/o acquisto della "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" saranno i seguenti:

- a) Presenza dei requisiti soggettivi di cui al presente avviso descritti al paragrafo 5.
- b) Verifica del requisito del reddito netto pari ad almeno 3 volte il canone annuo come descritto al paragrafo 7, verificato sull'alloggio associabile al nucleo familiare (verifica preliminare).
- c) Rispondenza al Profilo di Comunità di cui al presente avviso descritto al paragrafo 6.
- d) Partecipazione ai colloqui individuali conoscitivi e di condivisione dei contenuti sperimentali del progetto "NUOVA FORNACE Umbertide social housing".
- e) Verifica della disponibilità dell'alloggio specifico da assegnare in relazione alla composizione del nucleo familiare e alla sussistenza del requisito del reddito netto in relazione al canone annuo, così come definita al paragrafo 7 (verifica definitiva).

In ultima istanza, qualora due o più nuclei familiari avessero pari diritto di assegnazione del medesimo alloggio in base all'applicazione dei criteri qui sopra descritti, verrà data priorità al nucleo familiare con numero progressivo di protocollazione della manifestazione di interesse più basso.

### 10. Tempistica

Ricezione delle domande di partecipazione da parte del Gestore **entro il 30 novembre 2019**.

Verifica preliminare del possesso requisiti e comunicazione al candidato in merito al possesso dei requisiti preliminari e contestuale invito alla scelta dell'alloggio **entro 15 giorni dalla ricezione della domanda**.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

Verifica definitiva del possesso requisiti in relazione allo specifico alloggio selezionato ed eventuale proposta di locazione e/o vendita **entro 45 giorni dalla ricezione della domanda.**

Prenotazione dell'alloggio entro la data indicata nella comunicazione di avvenuta assegnazione.

### 11. Condizioni relative alla LOCAZIONE degli alloggi

#### CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO

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.

#### DURATA DELLA LOCAZIONE E INDICIZZAZIONE DEL CANONE

La durata della locazione è stabilita in 4 anni rinnovabile per altri 4, ai sensi della L. n.431/98. I canoni di locazione sono definiti in relazione alla **superficie commerciale** data dalla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'alloggio;
- 25% della superficie lorda di terrazzo, balconi, logge;
- 50% della superficie lorda dei box auto e cantine e depositi/magazzini interrati;
- 30% della superficie dei posti auto interrati;
- 5% della superficie a verde esclusivo.

Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria autonoma e a prima richiesta 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 ISTAT.

### 12. Entità dei canoni

Gli appartamenti a canone convenzionato hanno un costo di ca 47 €/mq di superficie commerciale annuo oltre IVA, utenze e spese/oneri condominiali.

**Nel caso di partecipazione al seguente avviso, e di conseguente definitiva assegnazione e contrattualizzazione, il canone sopra indicato verrà scontato del 5% per le prime due annualità locative e le**



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

**spese/oneri condominiali, con la esplicita esclusione di tutti i consumi relativi alle utenze private, saranno imputati in quota fissa per la prima annualità senza aumenti né variazioni.**

Si indicano di seguito i canoni di locazione stimati per tipologie di offerta abitativa in relazione al taglio dell'appartamento. Si specifica che i canoni indicati non includono gli oneri accessori.

ALLOGGIO	CANONE MENSILE ALLOGGIO, INCLUSO BOX/POSTO AUTO
Loft	A partire da € 300
Bilocale	A partire da € 280
Trilocale	A partire da € 360
Quadrilocale	A partire da € 500

**NB: Tutti i valori riportati sono indicativi, approssimati e si intendono IVA esclusa. Maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli appartamenti sono a disposizione sul sito [www.nuovaforpace.it](http://www.nuovaforpace.it). Nella domanda di partecipazione sarà possibile indicare le tipologie di appartamento e alcune caratteristiche preferite.**

### **13. Condizioni relative all'assegnazione Abito Subito (LOCAZIONE CON PATTO DI FUTURA VENDITA) degli alloggi**

#### **CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO**

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



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

locazione.

### **DURATA DELLA LOCAZIONE E INDICIZZAZIONE DEL CANONE**

La durata della locazione è stabilita in 4 anni rinnovabile per altri 4, ai sensi della L. n.431/98. I canoni di locazione sono definiti in relazione alla **superficie commerciale** data dalla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'alloggio;
- 25% della superficie lorda di terrazzo, balconi, logge;
- 50% della superficie lorda dei box auto e cantine e depositi/magazzini interrati;
- 30% della superficie dei posti auto interrati;
- 5% della superficie a verde esclusivo.

È prevista la sottoscrizione del **CONTRATTO DI IMMEDIATA CONCESSIONE DEL GODIMENTO DELL'ALLOGGIO CON DIRITTO DI ACQUISTO ENTRO UN TERMINE DETERMINATO/LOCAZIONE E FUTURO RISCATTO** ai sensi dell'art. 23 D.L. 12 settembre 2014 n. 133, convertito, con modificazioni, con Legge 11 novembre 2014 n. 164, e del D.M. 21 giugno 2017. Alla sottoscrizione del detto atto pubblico dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria autonoma e a prima richiesta per il medesimo importo.

È prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75 % della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo ISTAT).

### **14. Entità dei canoni**

Gli appartamenti a canone convenzionato con patto di futura vendita hanno un costo di ca 1.210 €/mq di superficie commerciale annuo oltre IVA, utenze e spese/oneri condominiali. **Alla sottoscrizione del contratto di locazione con patto di futura vendita dovrà essere versata una caparra pari al 10% del prezzo dell'alloggio. Quanto al 50% del canone verrà imputato come acconto sul prezzo di vendita dell'alloggio. Il saldo del prezzo di cessione, oltre IVA su tale saldo e sulla caparra, da corrispondersi alla sottoscrizione dell'atto riscatto della piena proprietà dell'alloggio sarà pari alla differenza tra il prezzo di cessione e la somma tra la caparra e l'acconto prezzo.**

Si indicano di seguito i canoni di locazione con patto di futura vendita stimati per tipologie di offerta abitativa in relazione al taglio dell'appartamento. Si specifica che i canoni indicati non includono gli oneri accessori.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

ALLOGGIO	CANONE MENSILE ALLOGGIO, INCLUSO BOX/POSTO AUTO
Loft	A partire da € 330
Bilocale	A partire da € 380
Trilocale	A partire da € 400
Quadrilocale	A partire da € 550

NB: Tutti i valori riportati sono indicativi, approssimati e si intendono IVA esclusa. Maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli appartamenti sono a disposizione sul sito [www.nuovaforpace.it](http://www.nuovaforpace.it). Nella domanda di partecipazione sarà possibile indicare le tipologie di appartamento e alcune caratteristiche preferite.

### 15. Condizioni relative all'ACQUISTO degli alloggi

#### CONSEGNA DELL'ALLOGGIO

L'alloggio viene consegnato solo in seguito ad avvenuto rogito in condizioni di abitabilità, senza arredi.

### 16. Entità dei prezzi di vendita

Gli appartamenti canone destinati alla vendita convenzionata hanno un prezzo di ca 1.210 €/mq applicato alla **superficie commerciale** data dalla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'alloggio;
- 25% della superficie lorda di terrazzo, balconi, logge;
- 50% della superficie lorda dei box auto e cantine e depositi/magazzini interrati;
- 30% della superficie dei posti auto interrati;
- 5% della superficie a verde esclusivo.



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE SOCIAL HOUSING

Alla sottoscrizione del preliminare di compravendita dovrà essere versata una caparra pari al 10% del prezzo dell'alloggio. Si indicano di seguito i prezzi di vendita stimati per tipologie di offerta abitativa in relazione al taglio dell'appartamento.

ALLOGGIO	PREZZO DI VENDITA INCLUSO BOX/POSTO AUTO
Loft	A partire da € 85.000
Bilocale	A partire da € 78.000
Trilocale	A partire da € 101.000
Quadrilocale	A partire da € 145.000

NB: Tutti i valori riportati sono indicativi, approssimati e si intendono IVA esclusa. Maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli appartamenti sono a disposizione sul sito [www.nuovaforpace.it](http://www.nuovaforpace.it). Nella domanda di partecipazione sarà possibile indicare le tipologie di appartamento e alcune caratteristiche preferite.

### 17. Precisazioni

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà della SGR a concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi e, in ogni caso, all'intervento "NUOVA FORNACE Umbertide social housing". Il presente avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle domande di partecipazione al progetto di housing sociale "NUOVA FORNACE Umbertide social housing".

### 18. Richieste di informazioni

Quesiti e richieste di informazioni relative al presente avviso possono essere effettuati attraverso una delle seguenti modalità:

- attraverso il punto informativo "NUOVA FORNACE Umbertide social housing" negli orari e nelle modalità indicati sul sito



# NUOVA FORNACE

## UMBERTIDE **SOCIAL HOUSING**

[www.nuovaforpace.it](http://www.nuovaforpace.it)

- a mezzo posta elettronica all'indirizzo [info@nuovaforpace.it](mailto:info@nuovaforpace.it).

### **19. Allegati all'avviso**

1. Manifestazione di interesse - Fac Simile;
2. Informazioni relative al trattamento dei dati personali;
3. Questionario conoscitivo;