



BANDO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI LIBERI A CANONE MODERATO IN GENOVA – VIA NATALE GALLINO 53 E 53A

PREMESSO CHE

S.P.Im. S.p.A. – SOCIETA' PER IL PATRIMONIO IMMOBILIARE, interamente partecipata dal Comune di Genova, con sede in Genova, Via di Francia 1, Codice Fiscale e Numero di Iscrizione nel Registro delle Imprese di Genova 08866890158, REA n. GE – 332837, capitale sociale Euro 102.391.900,00, in persona del suo Legale Rappresentante dottor Stefano Franciolini ivi domiciliato per la carica, attua il processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio storico disponibile nonché la promozione e la realizzazione di interventi immobiliari finalizzati a specifiche esigenze della civica amministrazione e dei cittadini;

PREMESSO INOLTRE CHE

A seguito della pubblicazione in data 11/07/2023 del BANDO PER L'ANNO 2023 PER LA FORMAZIONE DI UNA GRADUATORIA FUNZIONALE ALLA SUCCESSIVA ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI ALLOGGI CHE SI RENDERANNO DISPONIBILI NEL COMUNE DI GENOVA, di cui si richiamano le premesse e il contenuto, individuabili sul sito istituzionale <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/> si informa che è stata formata una graduatoria suddivisa per categorie di cui al bando del 11/07/2023 nelle quali è possibile iscriversi fino al termine di scadenza fissato per il 31/12/2033.

Per risultare assegnatario degli alloggi di cui al presente bando occorre essere iscritto alla graduatoria suddivisa per categorie di cui al bando dell'11/07/2023.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si informa che a partire dal giorno 15/09/2023 e fino alle ore 13,00 del giorno 28/09/2023 i soggetti interessati aventi i requisiti specifici indicati nel presente bando, potranno presentare domanda per l'inserimento nella graduatoria suddivisa per categorie del bando generale dell'11/07/2023, al fine di concorrere all'assegnazione in locazione degli alloggi ubicati in Via Natale Gallino 53 e 53A - Genova, nell'ambito delle Convenzioni già indicate in premessa, per l'assegnazione e la gestione di alloggi da locare a canone moderato. Si specifica che, qualora i soggetti interessati di cui sopra avessero già concluso positivamente l'iter di registrazione alla graduatoria di cui sopra, saranno già presi in considerazione per l'assegnazione degli alloggi del presente bando e pertanto non dovranno registrarsi nuovamente né inviare ulteriore documentazione. Tra il 28 settembre e il 6 ottobre S.P.Im. S.p.A., provvederà a contattare gli aggiudicatari degli alloggi per la verifica della documentazione reddituale e del possesso dei requisiti oltre ad inviare le lettere di aggiudicazione.

I soggetti ammessi alla graduatoria divisa in categorie di cui sopra e che non risulteranno assegnatari degli alloggi di cui al presente bando resteranno inseriti nella graduatoria e potranno concorrere per l'assegnazione di quelli successivamente proposti da S.P.Im. S.p.A., secondo i termini e le modalità che verranno indicate nei successivi bandi.

CATEGORIE DI UTENTI AMMESSE A PARTECIPARE AL PRESENTE BANDO

E' possibile presentare la domanda qualora si appartenga ad una delle seguenti predeterminate categorie come meglio di seguito indicato:

- 1 Coppie di giovani: nuclei familiari, già costituiti in data non successiva alla data di assegnazione Dell'alloggio assumendo ivi la residenza, in cui entrambi i componenti abbiano meno di 35 anni
b) giovane coppia con n. massimo 1 figlio.

- 2 Famiglia monogenitoriale: nucleo familiare composto da un genitore ed un figlio
a) presenza di numero massimo 1 figlio, anche se non conviventi ma a carico.

- 3 Famiglie numerose: nuclei familiari composti da almeno una persona avente età superiore a 35 anni
a) nuclei con presenza di massimo 4 figli (o, comunque, numero massimo componenti nucleo familiare pari a 6).

- 4 Lavoratori appartenenti a specifiche categorie in servizio (come meglio specificato nel bando pubblicato in data 11/07/2023)
b) Coppia (di cui almeno uno appartenente alle soprastanti categorie) senza figli.

- 5 Anziani: nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni,
b) Nucleo di n.2 componenti.

- 6 Persone single di età inferiore a 35 anni, senza figli:
a) Lavoratore

Di seguito gli alloggi oggetto del presente bando:

Tabella 1:

Indirizzo Alloggi	Numero utenti MASSIMO	Superficie Mq	Ascensore	Piano	Canone di locazione mensile	Acconto spese Amm. Mens. Con riscaldamento (salvo conguaglio)	Requisiti di redditi minimo annuo
Via N. Gallino 53/2 + cant.	6	120	SI	Terra	€ 487,30	€ 295,00	€ 28.163,00
Via N. Gallino 53/12 + cantina	2	71	SI	Secondo	€ 373,08	€ 180,00	€ 19.911,00
Via N. Gallino 53/13 + cantina	3	78	SI	Secondo	€ 369,08	€ 200,00	€ 20.487,00
Via N. Gallino 53/17 + cantina	2	71	SI	Terzo	€ 372,23	€ 180,00	€ 19.880,00
Via N. Gallino 53/23 + cantina	3	78	SI	Quarto	€ 395,84	€ 200,00	€ 21.450,00
Via N. Gallino 53A/21 + cantina	2	62	SI	Quarto	€ 321,72	€ 175,00	€ 17.882,00

DESCRIZIONE GENERALE

Via Natale Gallino 53/53A, zona Rimessa, si trova nella parte più settentrionale del quartiere, al confine con Mignanego, attraversata dalla strada provinciale SP 35 (ex Strada statale 35 dei Giovi), che fa parte del Municipio V, Valpolcevera. Si rivolge alla via, la frazione di Prelo, Comune di Serra Riccò, dove sono presenti dei giardinetti e un negozio di alimentari.

La zona è servita da una linea provinciale collegata con Mignanego e Busalla, che porta al capolinea delle due linee di autobus urbani dell'AMT, le linee 7 e 63, che attraversano tutta la Valpolcevera, collegando Pontedecimo rispettivamente con piazza Principe e Sampierdarena. Pontedecimo è dotata di una stazione ferroviaria, che dista circa 2 km, percorsa esclusivamente da treni regionali. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova Bolzaneto sull'Autostrada A7, Genova - Milano, a circa 6 km. Dista circa 10 km dal casello Autostradale di Busalla.

Alloggi di recente ristrutturazione completa. Dal punto di vista edile gli appartamenti si presentano con pavimentazione in graniglia alla genovese in tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni con pavimentazione in gres porcellanato; è stato utilizzato lo stesso materiale per il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina. Tutti gli appartamenti sono dotati di cantina, ad uso esclusivo.

Le finestre di nuova installazione presentano una vetrocamera e telaio in alluminio rispondenti i requisiti energetici attuali; le porte caposcala sono di tipo non blindato.

A livello impiantistico gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento condominiale a radiatori con valvole termostatiche e ripartitori di calore installati su ciascun calorifero. Per i consumi involontari la contabilizzazione avverrà sulla base delle tabelle millesimali calore; la produzione di acqua calda è affidata a un boiler elettrico e ogni alloggio è dotato di un contatore specifico. Per quanto riguarda l'utilizzo dell'energia elettrica sarà sufficiente l'attivazione dello specifico contatore dedicato dell'alloggio a carico del conduttore, stipulando opportuno contratto con uno dei venditori di energia presenti sul mercato libero. Saranno consegnate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici. All'inquilino viene richiesto un acconto spese di amministrazione come da tabella soprariportata, a termine esercizio verrà rendicontato il saldo a debito o credito che sarà riconosciuto nella fattura contenente il canone di locazione.

Non è presente la rete del gas metano pertanto il piano cottura da prevedere sarà di tipo ad induzione. Ciascun appartamento è predisposto di impianto TV e impianto telefonico; relativamente all'impianto TV l'edificio non è attualmente dotato di antenna centralizzata condominiale pertanto l'immobile è provvisto di antenna privata. Gli alloggi sono serviti da impianto ascensore a cui bisogna accedere con una rampa di scale non munita di impianto servoscala automatizzato.

Come già indicato gli alloggi del presente bando sono vincolati dalle Convenzioni richiamate in premessa.

DESCRIZIONE ALLOGGI

Via N. Gallino 53 int. 2

Alloggio posto al piano terra rialzato composto da cucina e salone doppio, tre camere da letto matrimoniali, bagno padronale con accessibilità per disabili dotato di vasca da bagno, completo di sanitari; secondo servizio igienico comprensivo di doccia e dotato di aspiratore. L'unità è dotata di un'ampia balconata e terrazzo esterno. Superficie calpestabile 120 mq, numero massimo di componenti del nucleo pari a 6, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Famiglie numerose: nuclei familiari composti da almeno una persona avente età superiore a 35 anni;

Via N. Gallino 53 int. 12

Alloggio posto al piano secondo composto da cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale e bagno dotato di vasca da bagno, completo di sanitari. L'unità è dotata di due balconi, di cui uno a servizio della cucina. Superficie calpestabile 71 mq, numero utenti massimo 2, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Lavoratori appartenenti a specifiche categorie in servizio;

Via N. Gallino 53 int. 17

Alloggio posto al piano terzo composto da cucina, soggiorno, camera da letto matrimoniale e bagno dotato di vasca da bagno, completo di sanitari. L'unità è dotata di due balconi di cui uno a servizio della cucina. Superficie calpestabile 71 mq, numero utenti massimo 2, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Anziani: nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni;

Via N. Gallino 53 int. 23

Alloggio posto al piano quarto composto da cucina, 2 camere da letto di cui 1 matrimoniale, soggiorno; bagno dotato di doccia, sanitari completi. L'unità è dotata di un balcone. Superficie calpestabile 78 mq. Numero utenti massimo 3, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Coppie di giovani: nuclei familiari, già costituiti in data non successiva alla data di assegnazione Dell'alloggio assumendo ivi la residenza, in cui entrambi i componenti abbiano meno di 35 anni;

Via N. Gallino 53A int. 21

Alloggio posto al piano quarto composto da cucina, 1 camera da letto matrimoniale, soggiorno; bagno dotato di doccia, sanitari completi. L'unità è dotata di due balconi. Superficie calpestabile 62 mq. Numero utenti massimo 3, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Persone single di età inferiore a 35 anni, senza figli;

Via N. Gallino 53 int.13

Alloggio posto al secondo piano, composto da ingresso, cucina da cui si accede al balcone, bagno dotato di doccia e sanitari completi, 1 camera da letto matrimoniale e una singola, anche dal soggiorno si accede al balcone. Numero utenti massimo 2, l'alloggio sarà destinato alla categoria:

- Famiglia monogenitoriale: nucleo familiare composto da un genitore ed un figlio.

CRITERI DI PRIORITA' NELL'INDIVIDUAZIONE DEI CONDUTTORI

L'alloggio a piano terra del civico 53/2 della metratura di mq 120 sarà riservato ad un nucleo familiare di massimo 6 persone, con un reddito annuo netto minimo come riportato nella Tabella 1, dando precedenza ai nuclei ove vi sia la presenza di invalidità in almeno uno dei componenti. Inoltre, per ogni immobile a fronte di più potenziali aggiudicatari a pari punteggio si darà precedenza in base al posizionamento in graduatoria legato alla data di iscrizione.

L'assegnazione dell'alloggio è preceduta dal controllo della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi a canone moderato vigenti al momento dell'assegnazione stessa. Qualora dai controlli risulti la carenza dei requisiti, saranno assunti gli opportuni provvedimenti e/o segnalazioni. Nel caso che dal controllo della dichiarazione sostitutiva emerga la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dall'assegnazione e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, DGR 948/10 par.1, n.4.

Il termine ultimo per concorrere all'aggiudicazione degli alloggi oggetto del presente bando è fissato nel giorno 28/09/2023 alle ore 13:00. I sopralluoghi degli aggiudicatari agli alloggi saranno fissati indicativamente a partire dal 10/10/2023 e sino alla conclusione dell'aggiudicazione di tutti gli alloggi oggetto del presente bando. I sopralluoghi verranno effettuati esclusivamente nelle giornate del mercoledì e del giovedì, gli orari verranno specificati nella lettera di aggiudicazione. Si precisa che la mancata presentazione al sopralluogo equivale ad un rifiuto.

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La registrazione alla graduatoria che permette di concorrere all'aggiudicazione degli alloggi si può compilare accedendo alla piattaforma informatica tramite il seguente link: <https://housing.spimgenova.it/>. Si ricorda che, qualora non fosse possibile accedere alla piattaforma la domanda può essere presentata in forma cartacea e deve essere compilata, datata e firmata, pena esclusione, in tutte le sue parti, pena l'inammissibilità della stessa, unicamente su appositi moduli in distribuzione, **previo appuntamento**, (esclusivamente nei giorni martedì, mercoledì e giovedì dalle 09.00 alle 12:00), presso gli Uffici di S.P.Im. S.p.A. (Via di Francia 1 – Genova, Matitone 7° Piano) o scaricabili dal sito istituzionale di S.P.Im. S.p.A. <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/>. Dovrà essere allegata obbligatoriamente copia fotostatica leggibile (in corso di validità) del documento di identità e del codice fiscale. La domanda dovrà essere presentata presso gli uffici S.P.Im. S.p.A., (Via di Francia 1 – Genova, Matitone 7° Piano) entro il 28/09/2023 alle ore 13:00. Dalle ore 13:01 alle ore 17:00 del 28/09/2023 (o comunque entro il termine tecnico che S.P.Im. S.p.A. riterrà necessario), potrebbe non essere più possibile accedere alla piattaforma né, tantomeno, presentare moduli cartacei, poiché si provvederà all'aggiudicazione degli alloggi. Per le modalità e gli allegati per la presentazione della domanda di partecipazione si richiama l'avviso pubblico pubblicato in data 11/07/2023.

COMUNICAZIONI AI PARTECIPANTI

Le comunicazioni in ordine all'esito delle assegnazioni definitive del presente bando, saranno rese note mediante pubblicazione con valenza di notifica a tutti gli effetti di cui all'art. 32 della Legge 69/2009 esclusivamente sul sito istituzionale di S.P.Im. S.p.A. <https://www.spimgenova.it/locazione-social-housing/>.

Non verrà pertanto inviata alcuna comunicazione personale, fatta salva ogni opportuna valutazione da parte di S.P.Im. S.p.A.

È comunque cura e responsabilità dei richiedenti comunicare a S.P.Im. S.p.A. ogni variazione di domicilio per eventuali comunicazioni in ordine all'istruttoria della domanda, all'esito della medesima e all'invito a presentarsi presso gli uffici per le verifiche dei requisiti e delle condizioni di punteggio in sede di presentazione della domanda ed in sede di assegnazione.

MODALITA' DI ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI

1. L'inserimento nella graduatoria di cui al bando pubblicato in data 11/07/2023 costituisce un presupposto per l'assegnazione in locazione di alloggi di proprietà di S.P.Im. S.p.A. o da quest'ultima gestiti, ma non garantisce in alcun modo l'assegnazione di un appartamento al soggetto inserito.

2. S.P.Im. S.p.A. intende procedere, come nel caso in esame, con l'assegnazione in locazione di uno o più alloggi relativi alla Convenzione di cui in premessa, mediante la pubblicazione del presente bando, in cui vengono specificate le caratteristiche degli appartamenti da locare e i criteri che verranno applicati da S.P.Im. S.p.A. per l'assegnazione dei locali. In particolare, gli assegnatari degli alloggi saranno selezionati in base a quanto previsto dal presente bando tra i nominativi già inseriti nella graduatoria e quelli che provvederanno ad iscriversi anche successivamente nella stessa secondo i termini e le modalità indicate nel presente bando relativo agli alloggi da assegnare.

S.P.Im. S.p.A. provvederà all'assegnazione dell'alloggio secondo l'ordine risultante dalla graduatoria definitiva, fatto salvo quanto di seguito specificato nonché quanto previsto dal presente bando relativo all'assegnazione degli alloggi interessati.

L'assegnazione dell'alloggio è preceduta dalla verifica del mantenimento dei requisiti per l'accesso stabiliti nella procedura dal presente bando pubblico nonché dei termini e delle condizioni di cui al presente bando relativo agli alloggi disponibili. Qualora da tali controlli risulti la perdita dei requisiti, S.P.Im. S.p.A. provvede alla cancellazione della posizione del partecipante utilmente collocato nella graduatoria definitiva.

Si precisa che nel caso in cui si posseggano i requisiti per l'inserimento in graduatoria ma non si risulti assegnatario, la posizione resterà attiva secondo i termini e le condizioni di cui al bando del 11/07/2023.

VISITA AGLI ALLOGGI OGGETTO DI ASSEGNAZIONE:

A seguito di assegnazione, all'esito positivo delle verifiche dei requisiti, prima della sottoscrizione del contratto di locazione, S.P.Im. S.p.A. comunicherà all'assegnatario la data e l'ora per la visita all'alloggio oggetto di assegnazione.

L'assegnatario, a seguito della visita di cui sopra e con le modalità meglio specificate di seguito, sottoscriverà il contratto di locazione con decorrenza dal primo giorno del mese successivo o rinuncerà alla proposta di assegnazione.

Si precisa sin d'ora che a seguito di n. 2 rifiuti di stipulare il contratto di locazione a seguito di avvenuta assegnazione, il soggetto assegnatario sarà cancellato dalla graduatoria in oggetto e non potrà richiedere nuovamente di esservi iscritto se non trascorsi 36 mesi.

Successivamente alla sottoscrizione del contratto di locazione, S.P.Im. S.p.A. procede alla consegna dell'alloggio all'interessato o a persona da lui delegata in caso di grave impedimento, in ogni caso con modalità eventualmente indicate da S.P.Im. S.p.A.

S.P.Im. S.p.A. individua i conduttori degli alloggi secondo l'ordine risultante dalla graduatoria definitiva.

S.P.Im. S.p.A. procederà d'ufficio all'esclusione dei richiedenti per i quali venga rilevata la mancanza del possesso dei requisiti previsti dal presente bando.

Si precisa inoltre che S.P.Im. S.p.A., a suo giudizio insindacabile, si riserva la possibilità di escludere i richiedenti per i quali venga rilevata la presenza di insolvenza verso soggetti ed Enti pubblici e privati ed Enti erogatori di servizi in relazione alla conduzione di precedenti abitazioni.

Gli assegnatari, prima della formale consegna dell'alloggio, debbono presentarsi presso la sede di S.P.Im. S.p.A., nel giorno e nell'ora indicati a mezzo lettera raccomandata o altra forma di notifica, per la

sottoscrizione del contratto di locazione ed il versamento del deposito cauzionale, fissato nell'importo pari a due mensilità del canone di locazione; in caso di mancata presentazione, salvo il caso di giustificato impedimento, il richiedente decade dal relativo diritto. I contratti di locazione sono stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della L. 431/98, per una durata di 3 anni + 2.

Alla scadenza del contratto di locazione, ove il soggetto assegnatario dovesse aver perso i requisiti che avevano determinato l'assegnazione in suo favore dell'alloggio, S.P.Im. S.p.A. avrà facoltà di procedere comunque con un ulteriore rinnovo in suo favore del contratto, fermo l'adeguamento del canone in base ai valori Istat.

Al presente bando sono allegati:

- Avviso per la formazione di una graduatoria pubblicato in data 11/07/2023
- Planimetrie catastali degli alloggi;
- Documentazione fotografica dei singoli alloggi

Il Responsabile del Procedimento è il dottor Stefano Franciolini.

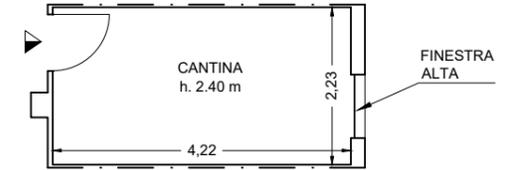
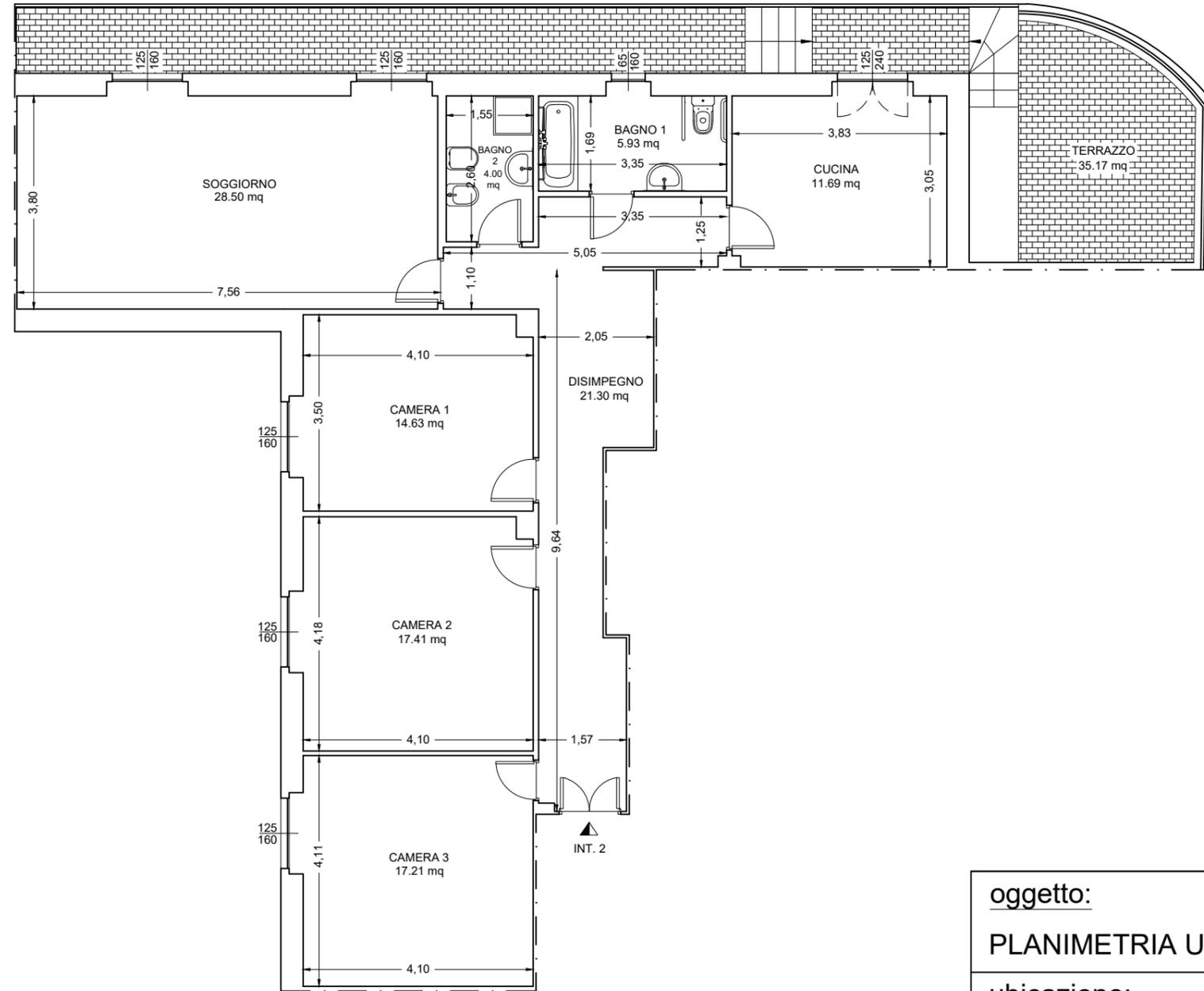
Genova, 15/09/2023

S.P.Im. S.p.A.
L'Amministratore Delegato
Dott. Stefano Franciolini

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 2

PIANO TERRA

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 2 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53/2

scala:

1:100

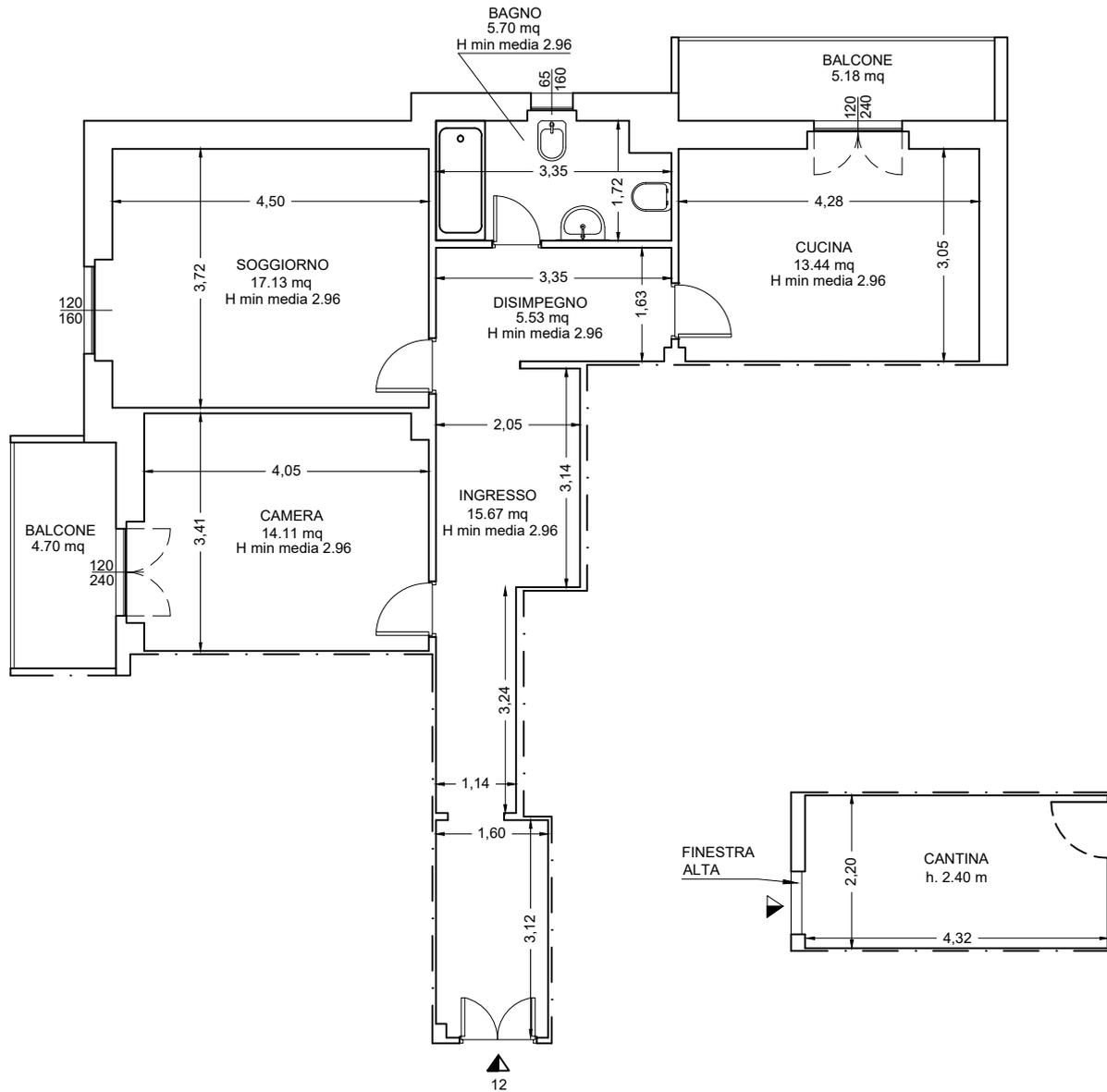
foglio:

A3

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 12

PIANO TERRA

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 12 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53/12

scala:

1:100

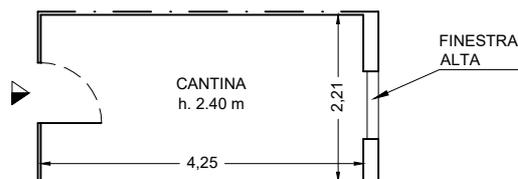
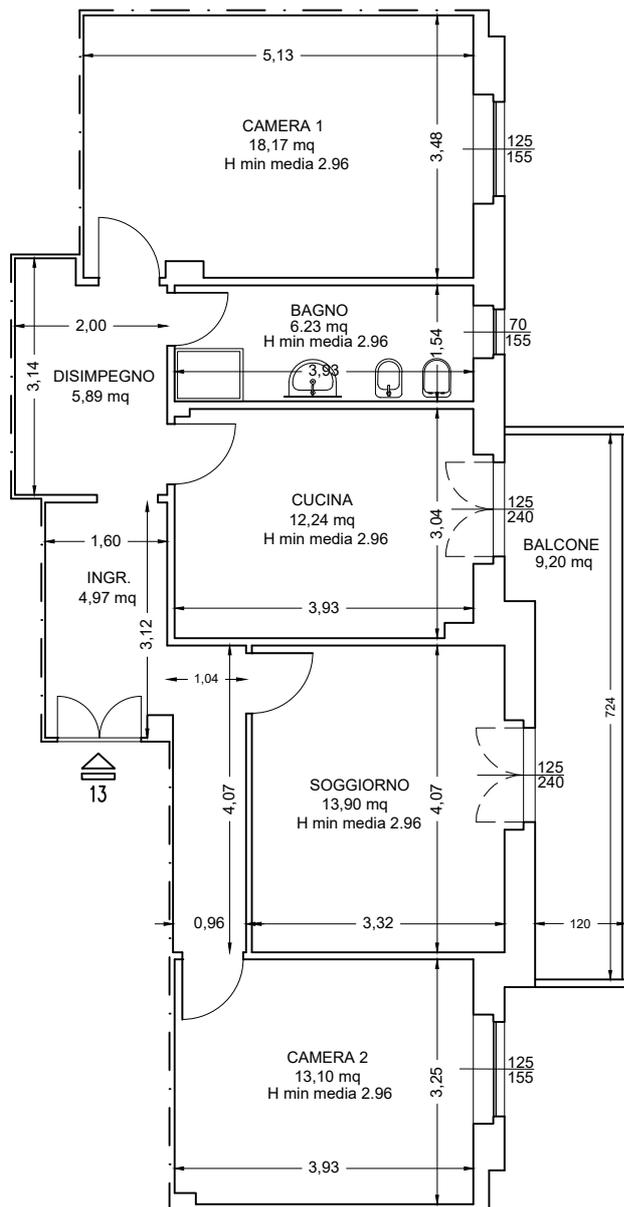
foglio:

A4

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 13

PIANO SECONDO

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 13 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53/13

scala:

1:100

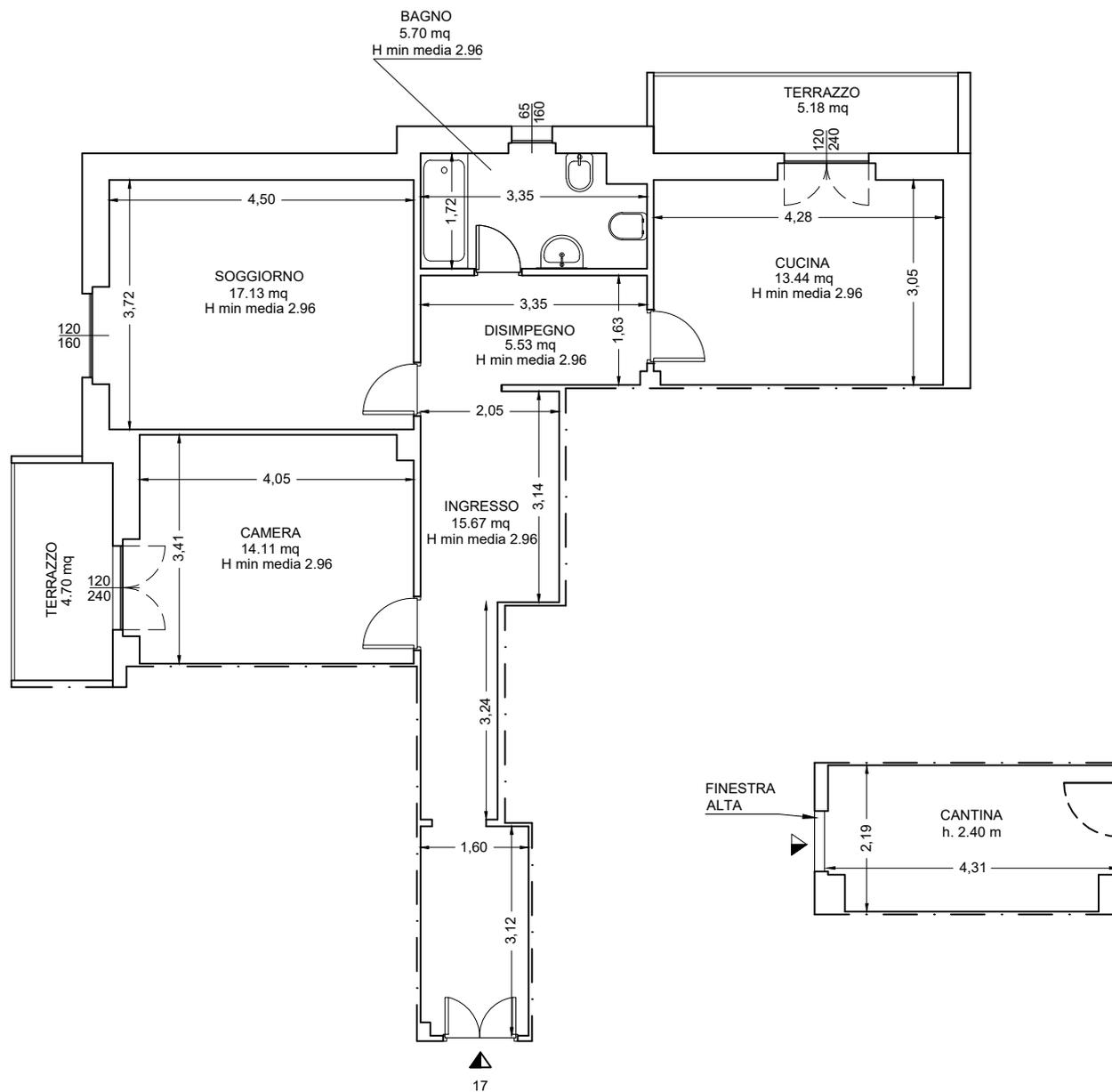
foglio:

A4

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 17

PIANO TERRA

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 17 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53/17

scala:

1:100

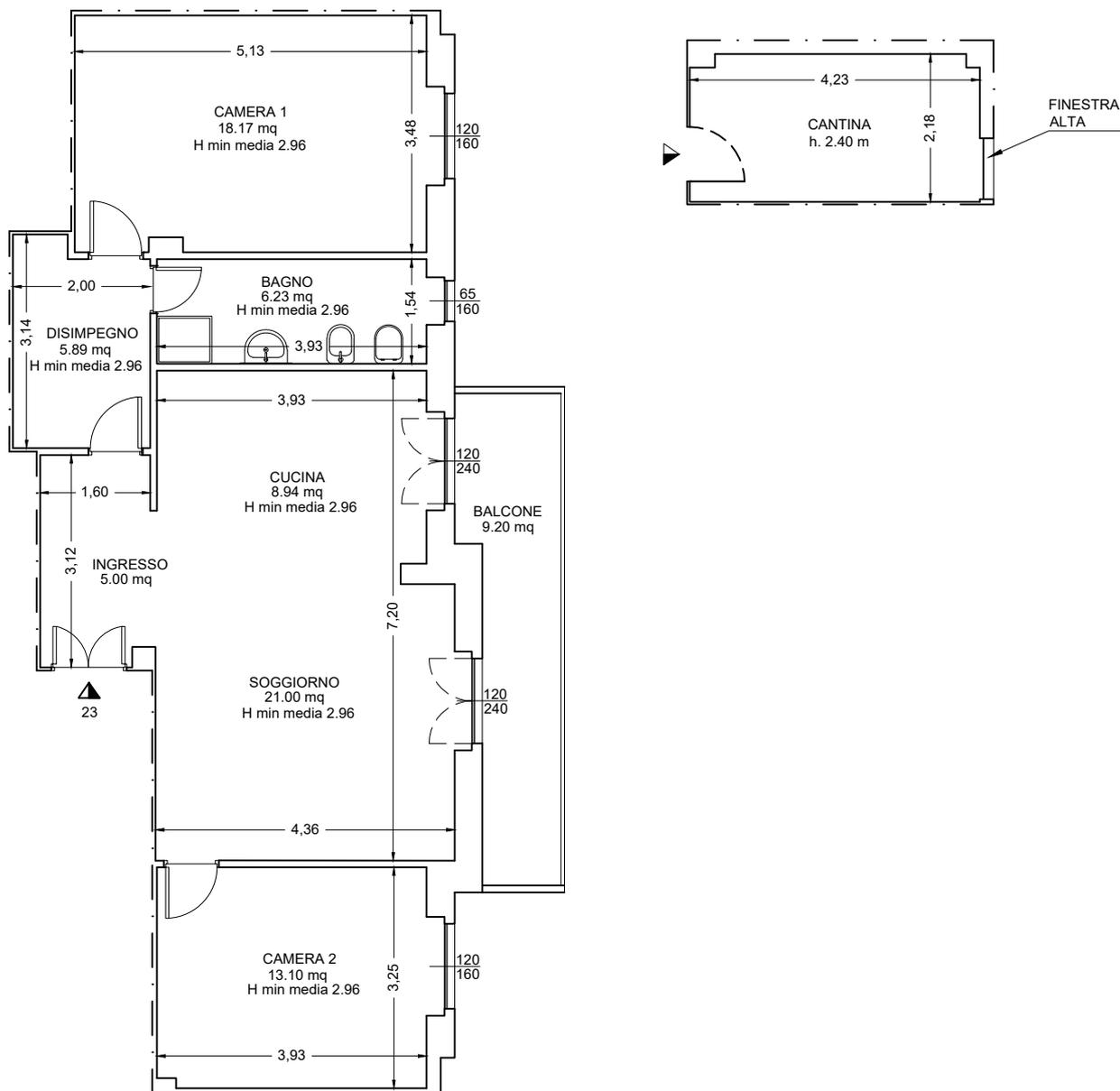
foglio:

A4

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 23

PIANO TERRA

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 - INTERNO 23 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53/23

scala:

1:100

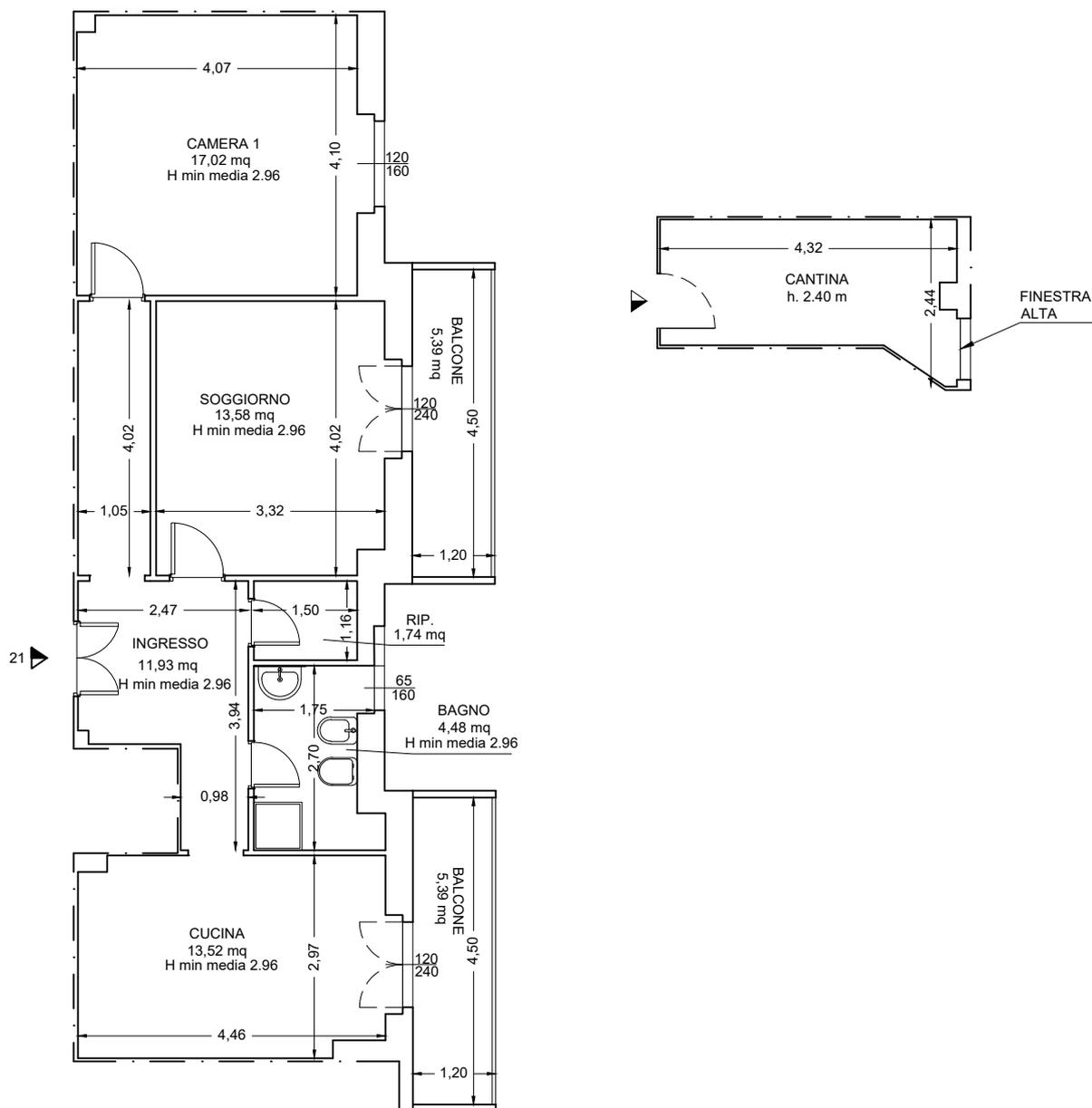
foglio:

A4

VIA NATALE GALLINO 53A - INTERNO 21

PIANO TERRA

H = 3.00 m



oggetto:

PLANIMETRIA UNITA' IMMOBILIARE

ubicazione:

VIA NATALE GALLINO 53 A - INTERNO 21 (GE)



nome file:

VIA NATALE GALLINO 53A/21

scala:

1:100

foglio:

A4