



BANDO PER LA LOCAZIONE DI ALLOGGI LIBERI A CANONE MODERATO IN GENOVA CENTRO E ZONA MEDIA VALBISAGNO

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 **10/06/2024** e fino alle ore 12,00 del giorno **15/07/2024** 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 come di seguito ubicati: **via Bologna 22/5, via del Lagaccio 8/10, Piazza Adriatico 12/11, via N. Copernico 7/19, salita di san Pantaleo 10/4**- 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. Dal 22 luglio 2024, S.P.Im. S.p.A. provvederà a contattare gli aggiudicatari degli alloggi per la verifica della documentazione reddituale e del possesso dei requisiti.

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

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

- Anziani: nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni
- Lavoratori appartenenti a specifiche categorie in servizio
- Famiglie numerose: nuclei familiari composti da almeno una persona avente età superiore a 35 anni
- Famiglia monogenitoriale: nucleo familiare composto da un genitore ed uno o più figli
- 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
- Persone single di età inferiore a 35 anni, senza figli

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.ne mensile (salvo conguaglio)	Requisiti di redditi minimo annuo
VIA BOLOGNA 22/15	4	62	si	3	€ 313,25	€ 80,00	€ 14.157,00
VIA DEL LAGACCIO 8/10	5	90	no	5	€ 519,47	€ 90,00	€ 21.940,92
PIAZZA ADRIATICO 12/11	2	45	no	2	€ 221,47	€ 45,00	€ 12.000,00
VIA N. COPERNICO 7/19	2	41	no	5	€ 244,28	€ 30,00	€ 12.000,00
SALITA DI SAN PANTALEO 10/4	2	57	no	2	€ 322,74	€ 45,00	€ 13.238,64

DESCRIZIONE GENERALE

VIA BOLOGNA: Ubicata nel quartiere di San Teodoro, Municipio II - Centro Ovest - Il quartiere molto popoloso, offre una numerosa varietà di servizi e strutture, facile accesso a trasporti pubblici, che collegano il quartiere alle altre aree della città, inoltre ha una vicinanza a strade principali e autostrada. All'interno del contesto urbano vi è una importante presenza di aree verdi e spazi ricreativi.

VIA DEL LAGACCIO: Ubicata nel quartiere del Lagaccio, Municipio I - Centro est, si estende tra Oregina e Granarolo, con una posizione centrale del quartiere, subito alle spalle della vicina alla stazione di Genova Principe. Si configura come una zona di periferia "centrale", zona ad alta densità abitativa, presenza di servizi che coprono i bisogni essenziali. Presenza di impianti sportivi. La zona è ben collegata al centro, raggiungibile tramite autobus, inoltre è vicina al casello autostradale.

PIAZZA ADRIATICO: Municipio IV - Media Val Bisagno. Molassana è un quartiere molto popoloso dell'immediato entroterra genovese. Il territorio occupa una porzione della media val Bisagno, situato nel centro di Molassana. Si presenta come un quartiere moderno, con la presenza di numerosi impianti sportivi, realtà associative e ricreative, giardini pubblici, spazi di aggregazione e aree verdi, importante densità di servizi. Il casello autostradale più vicino è quello di Genova-Est (nel quartiere di Staglieno). La stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina a Molassana è quella di Genova Brignole, a circa 6,5 km. Il quartiere Molassana confina a levante con il comune di Montoggio e il quartiere di Struppa, a sud con Marassi, a sud-ovest con Staglieno, a nord-ovest con il comune di Sant'Olcese.

SALITA DI SAN PANTALEO: Municipio IV - Media Val Bisagno, San Pantaleo (153 m s.l.m.), è una delle due unità urbanistiche che formano la circoscrizione di Staglieno, borgo in collina, attraversato dal percorso che si snoda in piano da scorci panoramici sulla Val Bisagno. San Pantaleo comprende anche il piccolo borgo in cima, più in alto sulla collina, un tempo situato su un'importante antica via. Immediatamente collegata al quartiere di Staglieno con il centro di Genova, servitissima da autobus. Staglieno ospita nel suo territorio il casello autostradale Genova-Est e la stazione ferroviaria della rete nazionale più vicina a Staglieno è quella di Genova Brignole, a circa 3 km di distanza.

VIA COPERNICO: Municipio IX - Levante, posto nel quartiere di Borgoratti, compreso tra San Desiderio e Corso Europa, che separano il quartiere a quello di Sturla e San Martino. Il quartiere comprende anche la località di Cadighiara, antico borgo agricolo, lungo la strada diretta a Bavari. Il quartiere è caratterizzato da una forte densità abitativa, ma è possibile intuirne ancora l'antico carattere rurale con i numerosi scorci di verde che offre. Il quartiere offre una numerosa varietà di servizi, centri sportivi e infrastrutture.

DESCRIZIONE ALLOGGI

Alloggi di recente e completa ristrutturazione. A livello impiantistico gli appartamenti sono dotati di impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria come meglio specificato nella descrizione di ogni singola unità immobiliare. Laddove l'appartamento sia dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano, sarà necessario che l'inquilino provveda all'avvio della caldaia e alle verifiche periodiche di legge, tramite stipula di contratto di manutenzione con idonea impresa del settore. Inoltre, sarà a carico del conduttore, l'attivazione dello specifico contatore dedicato all'alloggio, tramite la stipula di opportuno contratto con uno dei venditori di gas metano presenti sul mercato libero.

Per l'utilizzo dell'energia elettrica sarà sufficiente, a carico del conduttore, l'attivazione dello specifico contatore dedicato all'alloggio, tramite la stipula di opportuno contratto con uno dei venditori di energia presenti sul mercato libero. Saranno consegnate le dichiarazioni di conformità degli impianti. All'inquilino sarà richiesto un acconto spese di amministrazione come da tabella soprariportata, a termine dell'esercizio verrà rendicontato il saldo a debito o a credito che sarà riconosciuto nella fattura contenente il canone di locazione. Ad alimentazione della cucina non è presente la predisposizione per il collegamento alla rete del gas metano; pertanto, il piano cottura da prevedere sarà del tipo esclusivamente ad induzione. Ciascun appartamento è dotato di impianto TV e impianto telefonico.

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

Via Bologna 22/15 - Alloggio posto al piano terzo, servito da ascensore, composto da ampio ingresso alla genovese/soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno completo di tutti i sanitari. L'appartamento si presenta con pavimentazione in piastrelle. Superficie calpestabile 62 mq, numero utenti massimo pari a 4 componenti. L'alloggio sarà destinato alle categorie (ordinate come da elenco):

- **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
- **Famiglia monogenitoriale:** nucleo familiare composto da un genitore ed uno o più figli

Via del Lagaccio 8/10 - Alloggio posto al piano quinto, senza ascensore, composto da ampio ingresso alla genovese adibito a soggiorno, due camere matrimoniali, una camera singola, cucina, bagno completo di tutti i sanitari. L'appartamento si presenta con pavimentazione in piastrelle. Superficie calpestabile 90 mq, numero di utenti massimo pari a 5 componenti. L'alloggio sarà destinato alle categorie (ordinate come da elenco):

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

Piazza Adriatico 12/11 - Alloggio posto al secondo piano, senza ascensore, composto da angolo cottura e living in un unico vano, una camera matrimoniale, bagno completo di tutti i sanitari. L'appartamento si presenta con pavimentazione in graniglia, mentre il bagno in piastrelle. Superficie calpestabile 45 mq, numero utenti massimo pari a 2 componenti. L'alloggio sarà destinato alle categorie (ordinate come da elenco):

- **Anziani:** nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni
- **Lavoratori appartenenti a specifiche categorie in servizio**

Via Copernico 7/19 - Alloggio posto al piano quinto, senza ascensore, composto da camera matrimoniale da cui si accede ad un balcone, cucina, bagno completo di tutti i sanitari, soggiorno da cui si accede ad un secondo balcone. L'appartamento di presenta con pavimentazione in graniglia, mentre in bagno è presente pavimentazione in piastrelle, come nell'angolo cottura. Superficie calpestabile 41 mq, numero utenti massimo pari a 2 componenti. L'alloggio sarà destinato alle categorie (ordinate come da elenco):

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

Salita di San Pantaleo 10/4 - Alloggio posto al piano secondo, senza ascensore, composto da ampio ingresso alla genovese adibito a soggiorno, cucina e ripostiglio, bagno completo di tutti i sanitari, una camera matrimoniale e una camera singola. Superficie calpestabile 57 mq, numero utenti massimo pari a 2 componenti. L'alloggio sarà destinato alle categorie (ordinate come da elenco):

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

CRITERI DI PRIORITA' NELL'INDIVIDUAZIONE DEI CONDUTTORI

L'assegnazione dell'appartamento 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 15/07/2024 alle ore 12:00. I sopralluoghi degli aggiudicatari agli alloggi saranno fissati indicativamente a partire dal 22/07/2024 e sino alla conclusione dell'aggiudicazione di tutti gli alloggi oggetto del presente bando. Gli orari del sopralluoghi 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 15/07/2024 alle ore 12:00.

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;

Il Responsabile del Procedimento è il dottor Stefano Franciolini.

Genova, 10/06/2024

S.P.Im. S.p.A.

L'Amministratore Delegato

Dott. Stefano Franciolini