

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l’Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l’Abitare

Milano, 22/09/2023

AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI ENTI CUI ASSEGNARE IN LOCAZIONE UNITÀ IMMOBILIARI SFITTE AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ COMUNALE SITE IN CONDOMINI MISTI, SUDDIVISE IN 9 LOTTI, DA RIATTARE PER L’ATTUAZIONE DEL PROGETTO “CASA AI LAVORATORI”.

1. FINALITÀ

Il Comune di Milano intende procedere alla selezione di soggetti cui assegnare in locazione, per un massimo di 12 anni, n. 270 unità immobiliari ad uso abitativo di proprietà comunale, sfitte e da riattare, site in edifici con gestione condominiale, per l’attuazione del progetto sperimentale “*Casa ai lavoratori*”, al fine di offrire soluzioni abitative in locazione a canone calmierato a lavoratori aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione sul mercato libero, né di accedere al servizio abitativo pubblico.

I soggetti partecipanti dovranno presentare una proposta progettuale complessiva che integri il tema del contenimento dei costi per la casa con policy di welfare aziendale.

A tal fine, l’Amministrazione Comunale intende sperimentare formule alternative e aggiuntive rispetto al programma ordinario di lavori di ristrutturazione già messo in atto, ricorrendo a modalità di valorizzazione del proprio patrimonio mediante la *Locazione nello stato di fatto*, in cui i lavori di ripristino degli alloggi sono effettuati a cura dei soggetti individuati alle condizioni meglio precisate nel seguito.

2. OGGETTO

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 280/2023 (*Approvazione del Programma per la valorizzazione alternativa del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici, ai sensi dell’art. 31 della Legge regionale 8 luglio 2016, n.16 e s.m.i., attraverso il progetto sperimentale denominato Casa ai lavoratori*) e con riferimento alla DGR n. XII/380 del 29/5/2023 *Approvazione del Programma per la valorizzazione alternativa all’alienazione del patrimonio destinato a servizi abitativi pubblici di proprietà del Comune di Milano - (L.R. 16/2016 e s.m.i. - titolo III - capo II - artt. 28 e 31)*, l’Amministrazione procederà all’assegnazione in locazione di n. 270 unità abitative sfitte di proprietà comunale e relative pertinenze, ove presenti, a fronte di una proposta progettuale coerente con i contenuti di seguito esposti.

Le unità immobiliari suddette (elencate nell’Allegato 2) fanno parte di condomini misti, localizzati in vari Municipi e site principalmente nei quartieri Niguarda, Barona e Chiesa Rossa. Sono indicativamente raggruppate nei seguenti lotti:

- Lotto n. 1 composto da n. 30 unità abitative (q.re Baggio-Gallaratese)
- Lotto n. 2 composto da n. 30 unità abitative (q.re Barona-Lorenteggio)
- Lotto n. 3 composto da n. 30 unità abitative (q.re Barona)
- Lotto n. 4 composto da n. 30 unità abitative (q.re Chiesa Rossa-Barona)
- Lotto n. 5 composto da n. 30 unità abitative (q.re Chiesa Rossa-Vigentino)
- Lotto n. 6 composto da n. 30 unità abitative (q.re Turro-Mecenate)

DIREZIONE CASA

Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa

Unità Politiche per l'Abitare

- Lotto n. 7 composto da n. 30 unità abitative (q.re Niguarda)
- Lotto n. 8 composto da n. 30 unità abitative (q.re Niguarda)
- Lotto n. 9 composto da n. 30 unità abitative (q.re Niguarda)

Tali lotti potranno subire variazioni al fine di rendere più efficiente la gestione delle relative attività di consegna ed assegnazione.

Le caratteristiche delle unità immobiliari ed ulteriori indicazioni per la predisposizione della proposta progettuale sono riportate nel Documento tecnico-illustrativo (Allegato 1), parte integrante del presente Avviso.

3. SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE

3.1. Soggetti ammessi a partecipare alla procedura di selezione

Destinatari dell'avviso sono i soggetti, meglio specificati ai sotto elencati punti a) - b) - c), che abbiano sede operativa nella città di Milano (anche non coincidente con la sede legale), che presentino progetti specifici volti ad individuare propri lavoratori - in possesso delle caratteristiche e dei requisiti indicati al successivo art. 7.3 - interessati ad aderire alla proposta.

Sono ammessi a partecipare alla procedura di selezione i seguenti soggetti:

- a) Enti privati, enti pubblici ed enti del Terzo settore (questi ultimi definiti dal decreto legislativo n. 117 del 3/7/20 - Codice del terzo Settore) in posizione datoriale, autonomamente o tramite raggruppamento, formalmente definito e dichiarato in sede di candidatura, con enti di proprio riferimento (es. fondazioni), il cui scopo sociale sia compatibile con l'attività di creazione di strumenti di welfare aziendale per i lavoratori; sono ricompresi anche soggetti appartenenti al mondo delle cooperative di abitazione;
- b) Enti, anche non datori di lavoro, che da Statuto possono dimostrare di essere soggetto riconosciuto e/o accreditato a rappresentare istituzionalmente categorie di lavoratori dipendenti o autonomi (es. collegi e ordini professionali) o comunque il cui scopo sociale sia compatibile con l'attività di creazione di strumenti di welfare aziendale per i lavoratori;
- c) Enti o associazioni, formati anche da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente o categoria, già costituiti o con formale impegno a costituirsi entro la data di stipula dell'atto di assegnazione delle unità abitative.

Nel caso in cui i partecipanti di cui sopra non siano essi stessi enti senza scopo di lucro o istituzioni pubbliche, con finalità statutarie di carattere sociale, sarà obbligatoria la costituzione di un raggruppamento con capofila un soggetto così definito, con esperienza nell'ambito della gestione immobiliare.

3.2. Requisiti di ammissibilità dei Soggetti proponenti

Alla data di presentazione della domanda di partecipazione (Allegato A) il Soggetto proponente, in forma singola o aggregata, anche nel caso di costituendo raggruppamento, deve dimostrare il possesso dei seguenti requisiti:

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

3.2.1. Capacità amministrativa –essere in possesso delle abilitazioni amministrative richieste per svolgere le attività oggetto del presente avviso, ovvero:

1a) Nel caso in cui il datore di lavoro coincida con il soggetto gestore degli immobili deve dimostrare di essere un Ente senza scopo di lucro o istituzione pubblica con finalità statutarie di carattere sociale, di avere sede operativa nella città di Milano con indicazione del numero di dipendenti all'interno del suo organico presso quella sede;

1b) Nel caso in cui il soggetto gestore degli immobili non coincida con il datore di lavoro:

- almeno il capofila deve dimostrare di essere un Ente senza scopo di lucro o istituzione pubblica con finalità statutarie di carattere sociale;
- il datore di lavoro deve dimostrare di avere sede operativa nella città di Milano con indicazione del numero di dipendenti all'interno del suo organico presso quella sede.

1c) Nel caso di soggetti di cui al precedente punto 3.1.c):

- almeno il capofila, se in forma di raggruppamento o il soggetto proponente se in forma singola, deve dimostrare di essere un Ente senza scopo di lucro o istituzione pubblica con finalità statutarie di carattere sociale;
- i lavoratori devono dimostrare di appartenere ad uno stesso ente o categoria e di svolgere la propria attività lavorativa nella città di Milano;

2) non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs. n. 36/2023 e in ogni altra situazione soggettiva che possa determinare l'esclusione dalla presente selezione e/o l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;

3) insussistenza nei confronti dei soggetti individuati dall'art. 85 del D. Lgs. n. 159/2011 e s.m.i., di cause di decadenza, di divieto o di sospensione di cui all'art. 67 e tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'art. 84, comma 4, dello stesso D. Lgs. n. 159/2011.

In caso di raggruppamenti tali requisiti devono essere posseduti ed autocertificati da ciascuno dei componenti del raggruppamento, ad eccezione del requisito di cui al punto 1a) essere un Ente senza scopo di lucro o istituzione pubblica con finalità statutarie di carattere sociale, che dovrà essere posseduto almeno dal capofila.

3.2.2. Capacità tecnico-operativa – essere in possesso di adeguata esperienza ed organizzazione rispetto allo svolgimento delle attività oggetto del presente avviso e in particolare:

2a) il soggetto gestore degli immobili deve possedere uno Statuto/Atto costitutivo o altro atto equivalente con finalità coerenti con quelle riferite al presente Avviso;

2b) il soggetto gestore degli immobili deve dimostrare esperienza nello sviluppo di attività per la gestione immobiliare con particolare riferimento all'ultimo quinquennio;

2c) il soggetto gestore degli immobili deve disporre di una struttura organizzativa e gestionale idonea ad assicurare lo svolgimento delle attività previste dal progetto;

3.2.3. Capacità finanziaria: trovarsi in una situazione di regolarità contributiva e non essere in stato di scioglimento o liquidazione e non essere sottoposto a procedure di fallimento o di concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa o volontaria e ad amministrazione controllata o straordinaria. Nei casi di cui ai precedenti punti 3.1.a) e 3.1.b) tale requisito deve essere posseduto sia dal datore di lavoro, sia dal soggetto gestore degli immobili, qualora non coincidano. Nel caso di

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

cui al precedente punto 3.1.c), tale requisito deve essere posseduto soltanto dall'Ente capofila se in forma di raggruppamento o dal soggetto proponente se in forma singola.

La proposta dei concorrenti in forma di raggruppamento determina la loro responsabilità solidale nei confronti del Comune, nonché nei confronti di terzi a qualsiasi titolo (fornitori, utenti, ecc.).

È fatto divieto, per uno stesso soggetto, di partecipare in qualità di capofila a più di un raggruppamento che concorra per lo/gli stesso/i lotto/i.

3.3 Definizioni

Soggetto proponente: è il soggetto che, in forma singola o aggregata, presenta la proposta progettuale per candidarsi all'assegnazione in locazione di uno o più lotti delle unità immobiliari messe a bando.

Nel caso in cui il soggetto proponente si presenti in forma aggregata dovrà essere specificato quale sia l'ente Capofila, quale il Datore di lavoro e quali gli eventuali altri Enti Partner. Il raggruppamento è tenuto a costituirsi in RTI/ATS entro la data di stipula dell'atto di assegnazione degli immobili.

Capofila: è l'ente senza scopo di lucro o istituzione pubblica con finalità statutarie di carattere sociale che amministrativamente, legalmente e finanziariamente è responsabile nei confronti del Comune di Milano dell'attuazione del progetto. Può coincidere con l'ente Datore di lavoro.

Datore di lavoro: è l'ente con sede operativa a Milano che sub-locherà gli alloggi assegnati ai propri dipendenti. Tale soggetto, se non proponente in forma singola, costituisce insieme al Capofila e ad eventuali Enti Partner il soggetto proponente. Può coincidere con il soggetto gestore degli immobili.

Soggetto gestore degli immobili: è il soggetto deputato alla gestione immobiliare delle unità abitative assegnate in locazione. Può coincidere con il datore di lavoro.

Partner: i soggetti all'interno del partenariato che costituiscono insieme al Capofila il soggetto proponente. Gli Enti Partner sono responsabili nei confronti del Capofila dell'attuazione delle singole attività di progetto.

Soggetto attuatore: è il soggetto proponente che, a seguito di aggiudicazione, diventa responsabile dell'attuazione del progetto.

Lavoratori/assegnatari: sono i lavoratori inseriti all'interno dell'organico del Datore di lavoro ed in possesso dei requisiti previsti, ai quali è rivolta la sub-locazione degli alloggi.

Accordo: è l'atto di assegnazione degli immobili che verrà sottoscritto con il Comune di Milano per l'attuazione del progetto selezionato.

Contratto di locazione: è il contratto che, per ogni singolo alloggio assegnato, il soggetto attuatore stipulerà con il gestore del patrimonio abitativo comunale MM Casa.

Contratto di sub-locazione: è il contratto che, per ogni singolo alloggio assegnato, il soggetto attuatore stipulerà con ogni singolo lavoratore assegnatario selezionato.

4. ATTIVITÀ E FUNZIONI RICHIESTE

I soggetti proponenti dovranno elaborare un modello di progetto di welfare aziendale che dovrà indicare con chiarezza la tipologia ed il numero approssimativo di lavoratori coinvolti, esplicitando l'eventuale interesse generale che comporta la loro attività, nonché eventuali ulteriori opportunità e sinergie che si intendono sviluppare e/o criticità a cui si intende far fronte con l'assegnazione degli alloggi.

In particolare, la proposta progettuale dovrà dimostrare la tipologia e la qualità dei servizi offerti,

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

chiarendo il modello gestionale individuato, garantendo le seguenti funzioni e attività:

- a. recuperare le unità immobiliari attraverso la progettazione e l'esecuzione delle opere edilizie/impiantistiche necessarie, espletando, altresì, ogni incombenza relativa alla realizzazione delle attività contemplate dal progetto, compreso l'ottenimento delle necessarie licenze, permessi, nulla osta, assicurazioni e autorizzazioni a norma di legge;
- b. fornire una stima dell'importo per i lavori di ripristino degli alloggi che dovrà essere congrua e autorizzata dal Comune (tramite il gestore MM S.p.A.) preventivamente all'avvio dei lavori; di tale importo il Comune riconoscerà all'operatore il costo parametrico massimo di 500 €/mq;
- c. eseguire direttamente -o con modalità alternative che dovranno essere esplicitate nella proposta progettuale- i lavori di ripristino degli alloggi con spese per qualsiasi procedura a proprio carico;
- d. individuare imprese esecutrici dei lavori iscritte nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, operanti nei settori esposti maggiormente a rischio (c.d. White list) della Prefettura di Milano (Legge n.190 del 06/11/2012 e D.P.C.M. del 18/04/2013 entrato in vigore il 14/08/2013);
- e. fornire, a conclusione dei lavori, i collaudi e tutte le certificazioni di legge oltre a copia delle fatture quietanzate. L'importo massimo che verrà riconosciuto dall'Amministrazione Comunale sarà sempre e comunque pari a 500 €/mq;
- f. partecipare alle spese per il riatto degli alloggi contribuendo con una quota minima del 30% dei costi complessivi di ristrutturazione; l'importo restante potrà essere scomputato dal canone di locazione dovuto al Comune; al fine della determinazione dell'importo cofinanziato e dei ritorsi sui canoni di locazioni dovuti al Comune, non potranno essere conteggiati i costi eccedenti il valore indicato di 500 €/mq;
- g. corrispondere regolarmente al Comune il canone di locazione stabilito in 72 €/mq/annuo dal quale potranno essere scomputati i costi sostenuti per il riatto degli alloggi. In tal caso, il soggetto selezionato avrà la possibilità di non versare al Comune il canone di locazione (ma solo gli oneri accessori, esclusa la quota riferita alle spese di proprietà che rimarranno in carico all'Amministrazione) fino al raggiungimento della spesa sostenuta per la realizzazione dei lavori, al netto dell'importo di cofinanziamento e con i limiti indicati al precedente punto f);
- h. selezionare i lavoratori di riferimento, sulla base dei requisiti di cui al successivo art. 7.3, ai quali sub-locare gli alloggi recuperati;
- i. provvedere all'assegnazione degli alloggi recuperati ai propri lavoratori di riferimento, gestendo direttamente le funzioni di *property management* (gestione amministrativa, contabile e fiscale dei contratti) sui contratti di sub-locazione stipulati;
- j. applicare, agli alloggi recuperati, il canone di sub-locazione stabilito in 72 €/mq/annuo, applicando un'eventuale maggiorazione corrispondente esclusivamente al rimborso delle spese di gestione effettivamente sostenute che andranno opportunamente indicate nel Progetto economico di cui al successivo art. 5;
- k. gestire gli alloggi in modo integrato (gestione immobiliare e gestione sociale), in relazione ai lavoratori individuati, alle forme contrattuali da utilizzare, alla durata delle locazioni, alla gestione del turn over prevista;

DIREZIONE CASA

Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa

Unità Politiche per l'Abitare

- I. impegnarsi a garantire il pagamento di canoni e spese da parte del proprio lavoratore/assegnatario individuato senza opporre al Comune eventuali morosità; nell'ambito del progetto dovrà essere prestata una garanzia di importo pari al 10% del canone annuo complessivo del lotto di alloggi di riferimento, tramite fidejussione a prima richiesta ai sensi dell'art 1936 e ss. del C.C. o comunque individuato un garante cui i lavoratori di riferimento possano optare di rivolgersi.

Con riferimento al precedente punto k, la gestione immobiliare comprende le attività di property (gestione amministrativa, contabile e fiscale dei contratti). La gestione sociale dovrà essere prioritariamente riferita ad attività di accompagnamento e informazione al primo ingresso e al rilascio dell'alloggio al termine del periodo di sub-locazione.

5. MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

I soggetti proponenti dovranno presentare una proposta di progetto di welfare aziendale complessiva, in cui verrà integrata l'offerta abitativa a canone accessibile oggetto del presente avviso pubblico, con riguardo sia al recupero di tutte le unità immobiliari oggetto di locazione, sia alle attività di gestione immobiliare, secondo quanto indicato al precedente punto k.

La proposta progettuale dovrà dimostrare validità generale a prescindere dal/i lotto/i specifici. L'attribuzione delle unità immobiliari in base ai lotti identificati nel presente Avviso, avverrà solo una volta approvata la graduatoria delle proposte selezionate.

Le modalità di presentazione delle proposte sono dettagliate nel successivo art. 10.

In particolare, ogni proposta progettuale dovrà contenere obbligatoriamente:

- 1. Relazione illustrativa** (in formato A4, massimo 3 pagine) con **la descrizione del soggetto proponente, o dei singoli soggetti in caso di raggruppamento**, con specifico riferimento ai casi di cui all'art. 3.1 punti a) - b) - c);
- 2. Progetto di welfare aziendale** articolato nelle varie componenti che andranno specificamente trattate nell'apposito documento descrittivo almeno con riferimento a:
 - caratteristiche del soggetto o raggruppamento proponente, con riferimento ai casi di cui all'art. 3.1 punti a) - b) - c), per il pieno sviluppo della proposta di progetto di welfare aziendale complessiva (natura, organizzazione operativa, competenze gruppo di lavoro, esperienze pregresse ecc);
 - dimensione del fabbisogno abitativo specifico cui si intende rispondere con la proposta progettuale e integrazione tra il progetto di welfare aziendale e l'offerta abitativa oggetto del bando;
 - cronoprogramma complessivo per la realizzazione degli interventi di adeguamento edilizio, impiantistico, per la selezione dei propri lavoratori e per l'ingresso degli stessi negli alloggi recuperati;
 - modalità di gestione della selezione per l'individuazione dei lavoratori assegnatari sulla base dei requisiti indicati al successivo art. 7.3;
 - modalità di gestione del turn over dei propri lavoratori/assegnatari;

DIREZIONE CASA

Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa

Unità Politiche per l'Abitare

- gestione degli alloggi e dei rapporti contrattuali con i lavoratori assegnatari con ricorso a strumenti di garanzia ad hoc verso eventuali morosità;
- piano di comunicazione, informazione e orientamento in relazione alle varie fasi di sviluppo del progetto (fase di preassegnazione, ai condòmini durante la realizzazione dei lavori, al primo ingresso dei lavoratori assegnatari degli alloggi ecc.);

3. Progetto di massima di recupero delle unità immobiliari con indicazione del piano delle attività (progettazione, esecuzione dei lavori di recupero e adeguamento, modalità organizzative per l'esecuzione delle lavorazioni), delle lavorazioni necessarie e degli eventuali interventi migliorativi, del cronoprogramma dei lavori, delle eventuali soluzioni di arredo, sulla base delle indicazioni contenute nell'Allegato 1.

A tale scopo, il soggetto proponente dovrà produrre una relazione tecnica, completa di un elenco delle lavorazioni previste con dettagli descrittivi delle scelte progettuali, indicante quantità e qualità delle lavorazioni necessarie. Tutte le voci di costo e gli elementi di carattere economico dovranno essere indicati esclusivamente nel **Quadro economico di progetto di cui al punto successivo.**

4. Quadro economico di progetto/Business plan concernente la sostenibilità economica del progetto proposto per tutta la durata della locazione, con indicazione almeno dei costi previsti per il recupero delle unità immobiliari, dell'importo relativo al cofinanziamento proposto, dei costi previsti per la gestione del progetto, degli introiti derivanti dai canoni di locazione, tenendo conto degli importi e dei vincoli esplicitati nel presente avviso.

Tale elaborato, corredato da relativa Relazione illustrativa, sarà da presentarsi in formato cartaceo, oltre che su supporto informatico, in formato modificabile [file excel o altro formato open] con formule di calcolo accessibili. In caso di discordanza tra il documento cartaceo e quello informatico si terrà conto esclusivamente di quanto contenuto nel documento cartaceo.

In particolare, nei prospetti dovranno essere chiaramente indicati:

- le modalità di finanziamento della proposta progettuale; In caso di risorse proprie già disponibili, le stesse dovranno essere adeguatamente documentate;
- i costi di investimento iniziali per il riatto delle unità abitative;
- il valore del cofinanziamento;
- i canoni applicati ai destinatari finali;
- i ricavi ed i costi di gestione.

Sarà possibile effettuare un sopralluogo presso gli immobili da parte del legale rappresentante o da persona espressamente delegata. A tal fine sono state individuate unità immobiliari "campione" che sarà possibile visitare previa richiesta via e-mail all'indirizzo di posta elettronica CASA.PoliticheAffitto@comune.milano.it da inviare entro e non oltre il 12/11/2023. Le richieste saranno prese in considerazione solo se complete di tutti i dati identificativi dell'interessato (nome, cognome, ragione sociale, carica, numeri telefonici, indirizzo). In esito alle richieste pervenute, verranno date indicazioni tempi e modalità di svolgimento del sopralluogo.

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

6. VALUTAZIONE E AGGIUDICAZIONE Le proposte presentate verranno ordinate in una graduatoria sulla base dei criteri di valutazione che seguono.

La valutazione delle singole proposte progettuali sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

- Progetto tecnico (progetto gestionale e progetto di recupero degli alloggi) max 60 punti
- Progetto economico (sostenibilità economica) max 40 punti

per complessivi max **100** punti, prendendo in considerazione i seguenti requisiti con i parametri di valutazione indicati a lato di ciascun elemento:

PROGETTO TECNICO

1) qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità e gli indirizzi indicati dall'Amministrazione, suddivisi nei seguenti elementi di valutazione (max 40 punti):

- A. caratteristiche del soggetto o raggruppamento proponente (natura, organizzazione, competenze gruppo di lavoro, esperienze ecc). Saranno privilegiati enti che svolgono funzioni a beneficio del pubblico (gestori di servizi pubblici, aziende ospedaliere, ecc.); max **10** punti
- B. qualità del progetto di welfare aziendale, della sua integrazione con l'offerta abitativa oggetto del presente avviso e dei servizi offerti (es. assistenza primo ingresso, ecc.); max **10** punti
- C. modalità organizzative per l'esecuzione degli interventi di adeguamento edilizio e impiantistico degli immobili; max **10** punti
- D. modalità di gestione del turn over dei propri lavoratori e di gestione di eventuali morosità; max **5** punti
- E. evidenza di eventuali collaborazioni con altri soggetti che possano contribuire fattivamente alla fattibilità e alla qualità complessiva della proposta; max **5** punti

2) qualità del progetto di riatto delle unità immobiliari suddivisi nei seguenti elementi di valutazione (max 20 punti):

- A. qualità e completezza del progetto di adeguamento edilizio ed impiantistico delle unità immobiliari; max **10** punti
- B. efficienza del cronoprogramma¹ per la realizzazione dei lavori di riatto; max **5** punti
- C. interventi aggiuntivi e migliorativi rispetto a quelli minimi necessari a garantire l'assegnabilità delle unità immobiliari, (es. arredi) anche con max **5** punti

¹ Il cronoprogramma delle lavorazioni dovrà dimostrare la messa in disponibilità delle unità in tempi ristretti, ricorrendo eventualmente a progressive consegne parziali, sul numero complessivo delle unità assegnate.

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

particolare riferimento a soluzioni per il risparmio energetico (cfr. Allegato 2);

Qualora il Progetto tecnico (progetto gestionale e progetto di recupero degli alloggi) presentato, non totalizzi almeno 36 punti su 60 sarà ritenuto insufficiente e il soggetto proponente escluso dalla procedura senza valutazione del relativo progetto economico.

Il progetto tecnico deve rispettare le caratteristiche minime stabilite al precedente punto 5 del presente Avviso. Non saranno ammesse proposte che prevedono un utilizzo delle unità immobiliari per finalità diverse da quelle esplicitate nel presente Avviso.

PROGETTO ECONOMICO

3) Sostenibilità economica, sarà valutata attraverso i seguenti requisiti (max 40 punti):

- **A. apporto economico (cofinanziamento) offerto dal soggetto partecipante per la realizzazione dei lavori;**
Il punteggio sarà attribuito in relazione all'apporto economico percentuale offerto dal soggetto proponente superiore alla quota minima stabilita dal presente avviso del 30% dell'importo complessivo stimato (fino alla quota max del 100%) secondo la formula prevista. **Max 20 punti**
- **B. costi di gestione in relazione ai servizi offerti;**
Da tradurre in un valore %. Il punteggio sarà attribuito valutando la relazione tra costi e benefici per gli inquilini. **max 10 punti**
- **C. livello di chiarezza, accuratezza, attendibilità ed esaustività dei contenuti Quadro economico/Business plan;**
La valutazione sarà effettuata con riguardo al livello di dettaglio delle voci economiche contenute nel QE/Business plan, alla completezza della descrizione dei ricavi e dei costi generali delle attività previste dall'articolazione del progetto e alla chiarezza delle informazioni contenute. **max 10 punti**

In caso di Progetto economico non sostenibile il soggetto proponente sarà escluso dalla procedura e non saranno attribuiti i punteggi economici.

.....
I coefficienti dei requisiti/sub-requisiti 1 (A - B - C - D - E) e 2 (A - B - C) del Progetto Tecnico e 3 (B - C) del Progetto Economico, saranno determinati, attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai membri della Commissione secondo la seguente tabella:

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l’Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l’Abitare

SCALA DI VALUTAZIONE	
VALUTAZIONE	COEFFICIENTE
NON VALUTABILE	0
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,30
SUFFICIENTE	0,60
DISCRETO	0,70
BUONO	0,80
OTTIMO	1

Il punteggio relativo al criterio 3.A. verrà attribuito secondo la seguente formula:

$$P_{3A} = \frac{[(\% \text{ COF OFF}_i - \% \text{ COF}_{\text{min richiesto}}) \times 20]}{70}$$

L’assegnazione del punteggio del **Progetto tecnico** sarà determinato dalla somma dei punteggi attribuiti a tutti gli elementi di cui ai punti 1 e 2 della tabella.

L’assegnazione del punteggio del **Progetto economico** sarà determinata dalla somma dei punteggi attribuiti a tutti gli elementi di cui al punto 3 della tabella.

La valutazione delle proposte progettuali, previa verifica dei requisiti di ammissibilità alla procedura, sarà effettuata da una Commissione appositamente costituita, presieduta da un Dirigente del Comune di Milano e composta da personale esperto nel settore, nominata dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle proposte progettuali.

L’Amministrazione pubblicherà, sul profilo di committente, nella sezione “Amministrazione Trasparente” la composizione della Commissione e i curricula dei componenti.

La Commissione è responsabile della verifica della completezza della documentazione amministrativa presentata ai fini dell’ammissibilità delle offerte, della valutazione delle proposte progettuali tecniche ed economiche degli operatori partecipanti.

La Commissione procederà nella prima seduta pubblica a verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto dall’Avviso (art. 3 - Soggetti ammessi a partecipare) e ad attivare eventuale procedura di soccorso istruttorio.

Di tutte le operazioni svolte durante le sedute della Commissione sarà redatto apposito verbale.

La Commissione adotterà il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura e le ammissioni alla stessa.

Valutata l’ammissibilità dei soggetti partecipanti (documentazione amministrativa) in seduta pubblica, la Commissione procederà all’apertura della busta contenente il Progetto tecnico di ogni concorrente ammesso al prosieguo della procedura per la sola verifica dei documenti previsti dall’Avviso.

In una o più sedute riservate la Commissione procederà all’esame e alla valutazione dei progetti tecnici e gestionali e all’assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri sopra individuati (Progetto

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

tecnico). Successivamente in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole proposte progettuali e darà atto delle eventuali esclusioni dalla procedura dei concorrenti che non hanno superato la soglia di ammissione relativa a tale fase.

Nella medesima seduta la Commissione procederà all'apertura delle buste contenenti i Progetti economici degli operatori ammessi per la sola verifica dei documenti previsti dall'Avviso. In una o più sedute riservate, la Commissione procederà all'esame e alla valutazione dei Progetti economici, all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri sopra individuati (Progetto economico) dell'Avviso.

Successivamente in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole proposte economiche, darà atto delle eventuali esclusioni dalla procedura dei concorrenti non ammessi alla valutazione del Progetto economico. In apposita seduta pubblica procederà alla lettura dei punteggi totali (somma del punteggio complessivo tecnico con il punteggio complessivo economico) attribuiti alle proposte progettuali, producendo la conseguente graduatoria.

L'Amministrazione Comunale procederà con apposito atto all'approvazione dei verbali della Commissione e alla formulazione della graduatoria finale, di cui verrà data comunicazione ai partecipanti alla selezione.

Decorsi 30 giorni dalla sua approvazione, il provvedimento sarà pienamente esecutivo ed effettuate le opportune verifiche delle dichiarazioni rese dai soggetti selezionati, si procederà con l'attribuzione dei lotti di unità abitative con il seguente criterio:

- al primo classificato potranno essere assegnati fino a n. 3 lotti;
- al secondo classificato potranno essere assegnati fino a n. 2 lotti;
- alle successive posizioni verrà assegnato n. 1 lotto, fino ad esaurimento.

Conseguentemente i soggetti selezionati saranno chiamati a stipulare con il Comune di Milano un Accordo in cui verranno identificati i singoli alloggi assegnati e definiti gli impegni reciproci e le modalità di attuazione del progetto, secondo i contenuti essenziali precisati al successivo art. 7.

Nel caso in cui sussistano eventuali situazioni debitorie nei confronti del Comune da parte del soggetto selezionato, queste dovranno essere risolte prima della stipula dell'Accordo.

In caso di rinuncia alla stipulazione dell'Accordo da parte del soggetto proponente, si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione, in ordine di graduatoria.

Parimenti, nel caso di non assegnazione o mancato utilizzo degli alloggi assegnati da parte del soggetto selezionato, le unità disponibili verranno proposte come quota aggiuntiva ad altri enti selezionati con la medesima procedura, scorrendo la graduatoria ottenuta, in base al punteggio di valutazione complessivo in ordine decrescente.

Tutti i soggetti proponenti qualificati nell'ambito della presente procedura e collocati utilmente in graduatoria andranno a costituire un elenco di operatori con validità biennale che l'Amministrazione potrà coinvolgere in iniziative diverse nell'ambito del progetto "*Casa ai lavoratori*".

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

L'Amministrazione si riserva, entro i primi due anni dalla sottoscrizione dell'Accordo con i soggetti attuatori, di chiedere l'applicazione del progetto di gestione e recupero ad ulteriori unità immobiliari, a parità di condizioni di cofinanziamento [e servizi offerti], previo aggiornamento del Quadro economico/Business plan.

In caso di mancata accettazione da parte del soggetto attuatore, l'Amministrazione procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione, in ordine di graduatoria.

7. CONDIZIONI DI UTILIZZO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E OBBLIGHI DELL'ENTE SELEZIONATO

Le unità immobiliari oggetto del presente Avviso saranno assegnate con vincolo di destinazione d'uso per le finalità del progetto "*Casa ai lavoratori*".

A seguito della sottoscrizione del formale atto di assegnazione (Accordo) da parte del Comune in esito alla selezione operata in base al presente Avviso pubblico, il soggetto individuato (in forma singola o in raggruppamento), in qualità di attuatore, sarà tenuto ad eseguire tutte le attività e a svolgere tutte le funzioni previste dalla proposta progettuale, redatta secondo i contenuti del presente avviso e dei suoi allegati e, inoltre, ad utilizzare le unità immobiliari nel rispetto delle condizioni e delle modalità disciplinate dall'accordo che verrà successivamente sottoscritto con il Comune sulla base degli elementi essenziali nel seguito indicati.

L'assegnazione in locazione delle unità immobiliari non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche ed il rapporto che verrà ad instaurarsi sarà disciplinato dal presente Avviso, dall'Accordo con il Comune, dai conseguenti contratti di locazione con MM S.p.A. - Divisione Casa, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

A seguito della sottoscrizione dell'Accordo con il Comune di Milano, il soggetto attuatore stipulerà con il gestore del patrimonio comunale MM S.p.A. - Divisione Casa, i singoli contratti di locazione relativi alle unità immobiliari assegnate. A seguire, ciascun soggetto attuatore provvederà alla stipula dei contratti di sub-locazione a favore dei propri lavoratori/assegnatari, appositamente selezionati.

Restano in capo al soggetto attuatore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza e/o tecniche, occorrenti sia per l'uso delle unità assegnate, sia per lo svolgimento delle attività previste per l'attuazione del progetto, fermo restando che la sottoscrizione dell'Accordo con il Comune di Milano non costituisce impegno al rilascio automatico delle stesse da parte del Comune o di altri Enti Pubblici.

Il soggetto attuatore dovrà stipulare idonee polizze assicurative per gli eventuali danni alle strutture edilizie ed impiantistiche e a terzi.

Il soggetto attuatore dovrà svolgere le funzioni e le attività previste dall'Accordo e dal contratto relativo alla locazione delle unità immobiliari per l'attuazione del progetto "*Casa ai lavoratori*" sollevando e tenendo indenne il Comune da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza di norme e prescrizioni vigenti, nonché da ogni onere che possa derivare da eventuali contestazioni, riserve e pretese, azioni di risarcimento di imprese, fornitori e terzi. Il soggetto attuatore risponderà di tutti gli eventuali danni arrecati alle unità immobiliari oggetto della locazione, anche se provenienti dai lavoratori/assegnatari, o da soggetti terzi in generale.

È vietata la cessione a terzi del contratto.

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

7.1 Durata dell'Accordo

Il periodo massimo di assegnazione degli alloggi è pari a 12 anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione dall'Accordo con il Comune.

Le unità immobiliari saranno consegnate nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Al termine del periodo di cui sopra, le unità immobiliari dovranno essere riconsegnate al Comune per il tramite del gestore MM S.p.A., entro 60 giorni, in efficiente stato manutentivo senza pretesa da parte del soggetto attuatore di indennizzo alcuno per le migliorie apportate e/o per eventuale sgombero da persone o cose.

7.2 Adeguamento e recupero delle unità immobiliari

Il soggetto attuatore dovrà realizzare gli interventi finalizzati ad adeguare le unità immobiliari oggetto della locazione, sulla base degli interventi e del cronoprogramma previsti dalla proposta progettuale. Dovrà inoltre provvedere alla preventiva rimozione e allo smaltimento degli oggetti eventualmente presenti nelle unità da recuperare e nelle relative pertinenze, oltre alla rimozione di dispositivi di protezione dall'intrusione eventualmente presenti.

Gli interventi dovranno essere eseguiti secondo le tempistiche indicate nel cronoprogramma presentato con la proposta progettuale e tenendo conto del contesto abitativo in cui sono collocate le unità immobiliari interessate.

Il soggetto attuatore, a propria cura e spese, dovrà farsi carico di tutte le procedure necessarie per l'esecuzione degli interventi di recupero edilizio ed impiantistico nel rispetto delle previsioni di leggi e regolamenti; inoltre, dovrà farsi carico della acquisizione e/o redazione di tutta la documentazione/certificazione, anche in ambito energetico, attestante la conformità degli interventi eseguiti alle normative di settore, oltre che degli eventuali accatastamenti o variazioni catastali derivanti dalle difformità rispetto allo stato di fatto o dagli interventi di recupero.

In nessun caso sono ammesse modifiche all'aspetto architettonico degli edifici, ovvero interventi che comportino modifiche alla facciata esterna, alla sagoma attuale, alle parti comuni.

Eventuali imprese utilizzate per i lavori in questione dovranno risultare iscritte nell'elenco dei fornitori, prestatori di servizi ed esecutori di lavori non soggetti a tentativo di infiltrazione mafiosa, operanti nei settori esposti maggiormente a rischio (c.d. "White List") della Prefettura di Milano, previsto dalla Legge 06/11/2012, n. 190 e dal D.P.C.M. del 18 aprile 2013 pubblicato in G.U. il 15 luglio 2013 ed entrato in vigore il 14 agosto 2013.

La stima dell'importo per i lavori di ripristino sarà preventivamente congrua e autorizzata dal Comune (per il tramite del gestore MM Casa) preventivamente all'avvio dei lavori e, a conclusione degli stessi, il soggetto attuatore dovrà fornire i collaudi, le certificazioni tecniche relative e copia delle fatture quietanzate.

7.3 Assegnazione delle unità immobiliari

I destinatari degli alloggi saranno lavoratori individuati dal soggetto attuatore ed in possesso dei seguenti requisiti:

DIREZIONE CASA

Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa

Unità Politiche per l'Abitare

1. aver sottoscritto un contratto di lavoro con l'ente o azienda selezionata nell'ambito della procedura, o -in caso di lavoratori autonomi- atto di iscrizione/associazione all'ordine/collegio professionale di riferimento o appartenenti ad associazioni di categoria;
2. non avere, il nucleo di riferimento del lavoratore, in proprietà (o altro diritto reale) o in assegnazione alloggi sostenuti da contributo pubblico presso la Regione Lombardia;
3. ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a Euro 26.000, con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare del lavoratore.

Potranno costituire criterio preferenziale per l'assegnazione, in presenza dei requisiti di cui ai punti precedenti 1-2-3, le seguenti condizioni:

- richiedente con età inferiore a 35 anni;
- presenza di figli minori a carico;
- presenza di disabilità certificata di almeno un componente del nucleo familiare.

Il lavoratore assegnatario dovrà impegnarsi a richiedere il trasferimento della residenza presso l'alloggio assegnato, entro 10gg dalla data di stipula del contratto di sub-locazione e a comunicarne al proprio datore di lavoro/gestore l'effettiva attestazione non appena disponibile.

La raccolta della documentazione attestante il possesso dei requisiti dei lavoratori selezionati avverrà a cura del soggetto attuatore, con il quale il lavoratore stipulerà il contratto di sub-locazione.

La durata dei contratti di sub-locazione tra datore di lavoro e lavoratori, sarà definita in relazione alla durata dei singoli contratti di lavoro, con riferimento all'attuale disciplina sulle locazione abitative e, in ogni caso, non potrà superare il periodo massimo di durata dell'Accordo indicato al precedente punto 7.1.

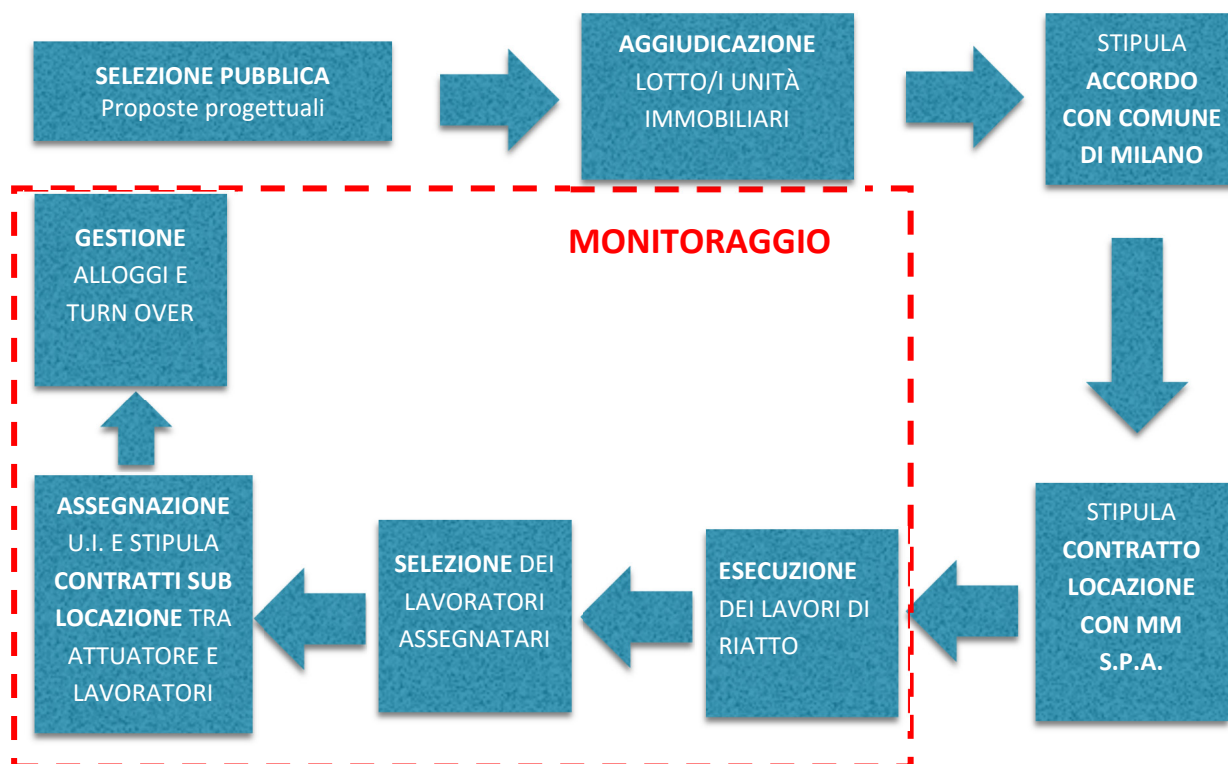
In caso di rinnovo del contratto di locazione, il lavoratore/assegnatario sarà tenuto a dimostrare la permanenza dei requisiti di cui ai precedenti punti 1 e 3 oltreché della residenza presso l'alloggio assegnato.

La cessazione del contratto di lavoro tra il datore di lavoro e il lavoratore/assegnatario, per qualsiasi causa, determinerà la **risoluzione del contratto** di sub-locazione e la necessità per il soggetto attuatore di riassegnare l'alloggio ad altro lavoratore, considerando i tempi di fuorisuscita dall'alloggio da parte dell'assegnatario decadente e minimizzando i periodi di sfittanza, o alternativamente di rimettere a disposizione l'alloggio dell'Amministrazione affinché lo stesso venga proposto come quota aggiuntiva ad altri enti selezionati con la medesima procedura.

Per l'utilizzo dei suddetti alloggi i lavoratori assegnatari saranno tenuti a versare al soggetto attuatore il canone di locazione come indicato nella proposta progettuale selezionata, oltre agli oneri accessori per servizi e riscaldamento (spese condominiali).

Il grafico che segue, sintetizza il processo di attuazione:

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare



7.4 Canoni di locazione e oneri accessori

Il soggetto attuatore dovrà corrispondere regolarmente al Comune, per tutta la durata della locazione e con le modalità e alle condizioni previste nei contratti di locazione che verranno stipulati:

- il canone stabilito dall'Amministrazione il cui valore unitario è pari a 72 €/mq/annuo;
- gli oneri accessori (riscaldamento, acqua, pulizia, illuminazione e manutenzione degli spazi comuni, ascensore ove presente, etc², escluse le spese di proprietà che rimarranno in carico al Comune)
- eventuali conseguenti imposte e tasse, ove dovute.

Essendo unità immobiliari in regime di condominio, gli oneri accessori di cui sopra, (comprensivi anche delle spese di amministrazione) dovranno essere corrisposti all'amministrazione condominiale, in base agli importi contenuti nella bollettazione emessa dalla stessa.

I canoni di locazione, se non compensati per il recupero di quanto anticipato per i lavori di ripristino degli alloggi, dovranno essere corrisposti dal soggetto attuatore al Comune a partire dalla data di

² La stima degli oneri accessori (riscaldamento, acqua, pulizia e illuminazione parti comuni, ascensore se presente, ecc.), previsti per le unità immobiliari oggetto dell'Avviso, sulla base delle indicazioni fornite dal gestore del patrimonio comunale MM S.p.A., è indicata nell'Allegato 2.

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

sottoscrizione del contratto di sub-locazione con il lavoratore e per tutta la durata dell'Accordo indicata al precedente art. 7.1, compresi i periodi di eventuale sfritto.

Gli oneri accessori condominiali, dovranno essere corrisposti dal soggetto attuatore a partire dalla data di consegna delle unità immobiliari assegnate, con apposito verbale da sottoscrivere per il tramite del gestore del patrimonio edilizio comunale e per tutta la durata dell'Accordo indicata al precedente art. 7.1, compresi i periodi di eventuale sfritto.

Per i lavori di riatto delle unità immobiliari assegnate, eseguiti a proprie spese, sarà possibile non versare al Comune il canone di locazione (ma solo gli oneri accessori, esclusa la quota riferita alle spese di proprietà) fino ad un valore massimo pari a 500€/mq, al netto del cofinanziamento indicato nel Progetto economico. Tale compensazione avrà lo scopo di recuperare gli importi anticipati per la realizzazione dei lavori di ripristino degli alloggi (comprese le spese di progettazione e al netto del cofinanziamento).

Il soggetto attuatore potrà applicare, al valore corrisposto al Comune, un'eventuale limitata maggiorazione del canone di locazione a carico dell'inquilino, corrispondente esclusivamente al rimborso delle spese di gestione effettivamente sostenute e certificate, in base a quanto indicato nella proposta progettuale e ai successivi rendiconti. Per quanto riguarda gli oneri accessori (spese condominiali) le stesse potranno essere addebitate all'inquilino dell'importo pari a quanto versato dal soggetto attuatore al condominio.

Il soggetto attuatore dovrà svolgere tutte le attività utili a prevenire il verificarsi e/o il consolidarsi di situazioni di morosità, facendosi carico comunque del pagamento di canoni e spese dovuti, anche relativamente ad eventuali quote non corrisposte da parte dei lavoratori/assegnatari degli alloggi, anche ricorrendo ad apposita garanzia a favore del Comune come meglio descritto al successivo art. 7.6.

7.5 Sponsorizzazioni

Ai fini della copertura anche parziale dei costi di recupero delle unità immobiliari e della successiva gestione, il soggetto attuatore potrà avvalersi di sponsorizzazioni, anche tecniche, da indicare nella proposta progettuale presentata. Sono requisiti imprescindibili degli sponsor individuati:

- coerenza con gli interessi pubblici;
- assenza di conflitto di interesse tra l'attività pubblica e quella privata oggetto della sponsorizzazione;
- assenza di pregiudizio o danno all'immagine dell'Amministrazione o delle sue iniziative;
- assenza di contenzioso con l'Amministrazione;
- inesistenza di situazioni pregiudizievoli o limitative della capacità contrattuale.

L'Amministrazione comunale, a proprio insindacabile giudizio, si riserva di non accettare proposte che, per la natura della sponsorizzazione, o per l'attività dello sponsor, siano ritenute incompatibili.

Non saranno prese in considerazione iniziative di sponsorizzazione non facenti parte della proposta progettuale presentata. Le risorse eventualmente rese disponibili a valere sulla proposta progettuale presentata non potranno essere considerate ai fini del cofinanziamento richiesto né potranno essere oggetto di ristoro in conto canoni di locazione da parte dell'Amministrazione.

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

7.6 Garanzie

Al momento della stipula dell'accordo con il Comune di Milano, il soggetto attuatore dovrà prestare le seguenti garanzie, a prima richiesta, in forma fideiussoria:

- 1) garanzia fideiussoria in misura pari al 10% dell'importo annuale derivante dalle entrate relative ai canoni di locazione per tutte le unità immobiliari concesse, dedotto dal Quadro economico/Business plan allegato alla proposta progettuale presentata, a copertura dell'adempimento degli obblighi contrattuali; la fidejussione dovrà avere durata pari a quella dell'Accordo con il Comune e sarà restituita alla scadenza dello stesso, previa riconsegna delle unità immobiliari;
- 2) garanzia fideiussoria in misura pari al 10% dell'importo necessario alla realizzazione dei lavori di adeguamento di tutte le unità immobiliari oggetto della locazione, dedotto dal Quadro economico/Business plan allegato alla proposta progettuale presentata, a copertura degli interventi di recupero delle unità immobiliari locate; la fidejussione dovrà avere validità a partire dalla data di stipulazione dell'Accordo con il Comune di Milano e sarà restituita a seguito della accertata agibilità delle unità immobiliari conseguente agli interventi edilizi.

Nell'ambito del progetto dovrà, altresì, essere prestata una garanzia di importo pari al 10% dell'importo derivante dalle entrate relative ai canoni di locazione annuali per tutte le unità immobiliari concesse, tramite fidejussione a prima richiesta ai sensi dell'art 1936 e ss. del C.C. a copertura del pagamento di canoni e spese del proprio lavoratore/assegnatario. Tale garanzia può essere prestata direttamente dal soggetto attuatore o lo stesso può individuare un garante cui i lavoratori di riferimento possano optare di rivolgersi.

Tali garanzie saranno escutibili anche parzialmente, fatto salvo il risarcimento per il maggior danno, nel caso in cui il soggetto attuatore o il garante -se del caso- rispetto alla garanzia a copertura del pagamento di canoni e spese dei lavoratori/assegnatari, nonostante la preventiva diffida ad adempiere in un congruo termine, si renda inadempiente rispetto agli obblighi previsti dal contratto. In caso di escussione parziale, il soggetto attuatore o il garante sarà tenuto a reintegrare la corrispondente garanzia per pari importo, pena la decadenza del contratto.

8. MONITORAGGIO

L'Amministrazione Comunale esercita funzioni di monitoraggio e controllo sull'utilizzo delle unità immobiliari locate e sull'attuazione del progetto al fine di verificare la correttezza e la funzionalità delle opere e dei servizi, in coerenza con le previsioni della proposta progettuale e, inoltre, l'adempimento degli obblighi gestionali disciplinati dal contratto.

In particolare, il soggetto attuatore dovrà impegnarsi a fornire, con cadenza trimestrale per il primo anno e successivamente con cadenza semestrale, appositi report sullo stato di avanzamento dei lavori di recupero e adeguamento delle unità immobiliari, delle attività gestionali, delle assegnazioni degli alloggi e del relativo *turn-over* dei lavoratori/assegnatari. In questa sede sarà possibile introdurre eventuali correttivi atti a migliorare l'efficacia delle prestazioni richieste.

Il soggetto attuatore è altresì tenuto a mettere a disposizione apposito database gestionale i cui contenuti informativi dovranno essere costantemente aggiornati e resi accessibili all'Amministrazione comunale e, con cadenza semestrale, informare la stessa della situazione contabile riferita ad ogni singolo

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

alloggio locato, procedendo alla esportazione dei dati gestionali secondo le indicazioni che saranno concordate con l'Amministrazione.

In relazione al carattere sperimentale del progetto, al fine di valutarne progressivamente esiti e possibile replicabilità su ulteriori alloggi del patrimonio comunale, le attività di monitoraggio potranno essere svolte anche mediante la costituzione di un Tavolo di monitoraggio la cui composizione verrà definita successivamente, anche in base alle proposte che verranno attuate.

9. RISOLUZIONE DELL'ACCORDO

Il mancato rispetto degli obblighi da parte del soggetto attuatore, nonché il mancato rispetto del cronoprogramma presentato in sede di offerta, comporterà sanzioni e, in casi gravi riguardanti la mancata o parziale attuazione del progetto o l'utilizzo improprio delle unità immobiliari locate, la risoluzione dell'Accordo.

In particolare, l'Accordo si risolve per inadempimento, previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1456 C.C. nel termine di 15 giorni, nel caso in cui il soggetto attuatore:

- non rispetti le norme sul lavoro e sulla sicurezza;
- non completi gli interventi di recupero edilizio delle unità immobiliari, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di gara, entro 12 mesi dalla data di consegna delle stesse;
- non rispetti la destinazione d'uso delle unità immobiliari date in locazione per le finalità previste dal progetto;
- non versi canoni (se dovuti) e oneri accessori per un importo corrispondente a n. 3 rate per tutti gli alloggi assegnati;
- non provveda alla locazione degli alloggi in numero pari a un terzo del totale, per un periodo continuativo superiore a 6 mesi.

10. MODALITÀ E TERMINI PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

Potranno sottoscrivere e presentare la domanda di partecipazione alla presente procedura di selezione (e i relativi allegati):

- il legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
- il legale rappresentante del raggruppamento costituito;
- il legale rappresentante del soggetto capofila e il legale rappresentante di ciascun soggetto del raggruppamento costituendo.

I proponenti dovranno presentare domanda - redatta preferibilmente sul modello fornito dall'Amministrazione e corredata della documentazione come nel seguito precisato - inserita in un plico chiuso e sigillato.

Il plico dovrà recare all'esterno, oltre ai riferimenti del soggetto che partecipa alla selezione -compreso l'indirizzo PEC- la seguente indicazione: "*Domanda di partecipazione all'avviso pubblico per l'attuazione del progetto "Casa ai lavoratori".*"

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

Il plico chiuso e sigillato dovrà pervenire alla Direzione Casa – Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa **entro le ore 12.00 del giorno 22 novembre 2023, pena l'esclusione**, con le seguenti modalità:

- consegna a mano all'Ufficio Protocollo della Direzione Casa, sito in Milano, Via Larga n. 12, 4° piano, stanza 440; orario di apertura: dal lunedì al venerdì, dalle ore 9.00 alle ore 12.00;
- con raccomandata A/R indirizzata al Comune di Milano - Direzione Casa - Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla Fragilità abitativa – Ufficio Protocollo - Via Larga n. 12 - 20122 Milano;

Ai fini dell'ammissione alla selezione farà fede la data di registrazione del plico presso l'Ufficio Protocollo. L'Amministrazione comunale non si assume alcuna responsabilità per i ritardi dovuti a disservizi degli incaricati della consegna. Il recapito del plico entro il termine sopra precisato, indipendentemente dalla modalità di consegna utilizzata, rimane ad esclusivo rischio del proponente.

I plichi che dovessero pervenire, con qualsiasi mezzo, successivamente alla scadenza del termine suddetto, anche se per causa di forza maggiore, non saranno ritenuti validi ed i soggetti proponenti non saranno ammessi alla selezione. Non saranno ammesse richieste aggiuntive o sostitutive.

Il plico, chiuso e sigillato – **pena l'esclusione** – dovrà contenere tre buste chiuse e sigillate, di cui:

- una con la **Documentazione amministrativa** (busta A);
- una con il **Progetto tecnico** (busta B);
- una con il **Progetto economico** (busta C),

Ciascuna busta dovrà riportare l'indicazione del soggetto proponente e del contenuto

Contenuto della Busta A – Documentazione amministrativa

- a) domanda di partecipazione - in bollo, o in carta semplice per i soggetti esenti – redatta preferibilmente sul modello fornito dall'Amministrazione (Allegato A), e sottoscritta, a seconda dei casi:
 - dal legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - dal legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - dal legale rappresentante del capofila e dal legale rappresentante di ciascun soggetto del raggruppamento costituendo;
- b) relazione illustrativa di cui al precedente art. 5, punto 1;
- c) dichiarazione sostitutiva, redatta e sottoscritta dal legale rappresentante di ciascun soggetto partecipante - in forma singola o di raggruppamento, costituito o costituendo - sul modello fornito dall'Amministrazione (Allegato B);
- d) dichiarazione sostitutiva-persone fisiche, solo nel caso in cui i lavoratori appartenenti ad uno stesso ente o categoria non siano costituiti in ente/associazione alla data di presentazione della domanda; tale dichiarazione dovrà essere redatta e sottoscritta da ciascun lavoratore sul modello fornito dall'Amministrazione (Allegato B1);

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

- e) copia della Carta d'Identità/documento di riconoscimento in corso di validità del rappresentante legale di ciascun soggetto partecipante in forma singola o di raggruppamento, costituito o costituendo;
- f) copia del Codice fiscale e/o Partita IVA del soggetto proponente se in forma singola; dell'Ente Capofila e degli Enti Partner se in forma di raggruppamento costituito o costituendo;
- g) copia dello Statuto e Atto costitutivo del soggetto proponente se in **forma singola** da cui risultino i poteri del/i legale/i rappresentante/i e i fini del soggetto proponente; in caso di **raggruppamento costituito**, copia dell'atto notarile di costituzione del raggruppamento e copia dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Ente capofila. In caso di **raggruppamento costituendo**, copia dell'atto costitutivo e dello Statuto dell'Ente capofila e di tutti gli Enti partner compresi nel raggruppamento;
- h) (se in possesso) copia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica o dell'iscrizione alla CCIAA del soggetto proponente se in **forma singola** o in **raggruppamento costituito**; dell'Ente capofila e degli Enti partner se in forma di **raggruppamento costituendo**;
- i) (se in possesso) copia del provvedimento di iscrizione all'anagrafe comunale delle Associazioni/ONLUS, in Albi Regionali o Provinciali o eventuali riconoscimenti ai sensi della Legislazione Regionale del soggetto proponente se in **forma singola** o in **raggruppamento costituito**; dell'Ente capofila e degli Enti partner se in forma di **raggruppamento costituendo**;
- j) (solo per i soggetti di cui ai punti 3.1b e 3.1c) copia del provvedimento di iscrizione a ordini/collegi professionali di riferimento o ad associazioni di categoria;
- k) visura camerale o altro atto equivalente dell'ente datore di lavoro, dal quale sia dimostrabile il numero di lavoratori all'interno del proprio organico;
- l) Patto di Integrità, fornito dall'Amministrazione (Allegato C) e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto proponente, se in **forma singola** o in **raggruppamento costituito**, ovvero dal legale rappresentante dell'Ente capofila e di tutti gli Enti partner componenti del **raggruppamento costituendo**;
- m) In caso di **raggruppamento costituendo**, pena l'esclusione, la domanda deve essere corredata dell'impegno - redatto preferibilmente sul modello fornito dall'Amministrazione (Allegato D) e sottoscritto da ciascun soggetto componente il raggruppamento - a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di assegnazione, conferendo mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto indicato come mandatario, che sarà il destinatario di tutte le comunicazioni dell'Amministrazione comunale concernenti e dipendenti dal presente Avviso e che stipulerà l'accordo con il Comune di Milano e successivamente i contratti di locazione con MM S.p.A. in nome e per conto proprio e dei mandanti;
- n) In caso di **enti/associazioni, non ancora costituiti, formati da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente/categoria**, pena l'esclusione, la domanda deve essere corredata dal formale impegno - redatto sul modello predisposto dall'Amministrazione (Allegato E) e sottoscritto da ciascun soggetto componente l'associazione - a costituirsi entro la data di stipula dell'atto vincolante di attribuzione delle unità abitative (Accordo con il Comune di Milano);
- o) Informativa sulla privacy (Allegato F) fornita dall'Amministrazione e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente, se in forma singola o in raggruppamento già costituito, dal legale rappresentante dell'Ente Capofila e di tutti gli enti Partner in caso di raggruppamento

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

costituendo; ovvero da ciascun lavoratore appartenente ad uno stesso ente o categoria se non ancora costituiti in ente/associazione alla data di presentazione della domanda.

Contenuto della BUSTA B – Progetto tecnico

La busta dovrà contenere il Progetto tecnico, sottoscritto in tutte le sue parti dai soggetti sottoscrittori della domanda, che dovrà essere composto secondo le indicazioni riportate nel precedente art. 5 “Modalità di partecipazione” e dovrà contenere:

- 1) descrizione della struttura organizzativa per lo sviluppo della complessiva proposta progettuale;
- 2) progetto di welfare aziendale;
- 3) progetto di massima di recupero delle unità immobiliari;

La busta dovrà contenere il progetto sia in versione cartacea che in versione digitale (su idoneo supporto informatico). Qualora si riscontrasse una difformità tra il contenuto di documenti su supporto informatico e il contenuto di documenti cartacei inseriti nel plico, ai fini dell'ammissione/valutazione, verrà ritenuta valida esclusivamente la documentazione consegnata in modalità cartacea.

Contenuto della BUSTA C – Progetto economico

La busta dovrà contenere il Quadro economico di progetto/Business plan e relativa Relazione illustrativa, sottoscritti in tutte le loro parti dai soggetti sottoscrittori della domanda secondo le indicazioni riportate nel precedente art. 5 “Modalità di partecipazione”. L'elaborato dovrà essere fornito anche in formato excel o equivalente e con formule di calcolo accessibili. A tal fine nella Busta C dovrà essere inserito idoneo supporto informatico.

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica

La data e l'ora della prima seduta pubblica, nonché le modalità di partecipazione, saranno comunicate ai concorrenti a mezzo PEC (all'indirizzo da indicare anche sul plico) e pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione www.comune.milano.it, almeno 3 giorni prima della data fissata.

Parimenti, le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo PEC e pubblicazione sul sito web dell'Amministrazione www.comune.milano.it, almeno 3 giorni prima della data fissata.

10.1 Cause di esclusione

Sono cause di esclusione o di non ammissione alla procedura di selezione:

- l'omessa presentazione della domanda di partecipazione o l'omessa sua sottoscrizione da parte:
 - ✓ del legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - ✓ del legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - ✓ del legale rappresentante del soggetto capofila e del legale rappresentante di ciascun soggetto componente del raggruppamento costituendo;
- nel caso di raggruppamento costituendo, l'omessa presentazione dell'impegno a costituire giuridicamente, mediante atto pubblico, il raggruppamento in caso di assegnazione (allegato D);

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

- nel caso di enti/associazioni, non ancora costituiti, formati da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente/categoria, l'omessa presentazione dell'impegno a costituirsi giuridicamente in caso di assegnazione (allegato E);
- l'omessa presentazione o l'omessa sottoscrizione del Progetto tecnico e del Progetto economico da parte:
 - ✓ del legale rappresentante del soggetto proponente in forma singola;
 - ✓ del legale rappresentante del raggruppamento costituito;
 - ✓ del legale rappresentante del soggetto capofila e del legale rappresentante di ciascun soggetto del raggruppamento costituendo;
- la mancata separazione dei contenuti del Progetto economico (busta C) da quelli del Progetto tecnico, ovvero l'inserimento di dati economici nei documenti contenuti nelle buste A e B.

Eventuali errori formali, non sostanziali, presenti nella documentazione amministrativa (Busta A) potranno essere sanati in un termine congruo che verrà stabilito e comunicato dall'Amministrazione. La Commissione avrà facoltà di chiedere chiarimenti in ordine al contenuto di certificati, documenti, dichiarazioni e integrazioni documentali.

Non verranno prese in considerazione le proposte presentate da soggetti che risultino interessati da contenziosi, o occupazione senza titolo, riguardanti beni immobili di proprietà del Comune. Qualora tali condizioni emergano dopo la stesura della graduatoria, il proponente interessato sarà automaticamente escluso.

Le dichiarazioni false o non veritiere comporteranno, oltre alla responsabilità penale del dichiarante, la decadenza dei soggetti partecipanti ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445/2000.

La procedura di selezione sarà valida anche in presenza di una sola proposta idonea per ciascun lotto di alloggi.

La pubblicazione del presente Avviso non costituirà per l'Amministrazione comunale alcun obbligo o impegno nei confronti dei soggetti partecipanti, né comporterà, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia controprestazione.

ALLEGATI:

- 1) Documento tecnico-illustrativo (Allegato 1)
- 1) Elenco unità abitative e stima oneri accessori (Allegato 2)
- 3) Modello - Domanda di partecipazione (Allegato A)
- 4) Modello - Dichiarazione sostitutiva (Allegato B);
- 5) Modello - Dichiarazione sostitutiva-Persone fisiche (Allegato B1);
- 6) Patto di integrità (Allegato C);
- 6) Modello - Dichiarazione di Impegno a costituire il raggruppamento (Allegato D)
- 7) Modello - Dichiarazione di Impegno a costituire l'associazione/ente (Allegato E);

DIREZIONE CASA
Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa
Unità Politiche per l'Abitare

8) Informativa Privacy (Allegato F)

11. GESTIONE DI CONFLITTI D'INTERESSE DEL SOGGETTO ATTUATORE

I partecipanti, in sede di presentazione della proposta, dovranno sottoscrivere apposita dichiarazione con la quale si attesti l'assenza di conflitto d'interesse, anche potenziale, rispetto alle attività oggetto di attuazione del progetto, di cui al presente avviso.

L'Amministrazione comunale si riserva, nei confronti del soggetto selezionato e in sede di attuazione del progetto, dopo la stipula dell'accordo e successivo contratto di locazione con MM S.p.a., di imporre eventuali e specifici obblighi di astensione, al fine di prevenire la concretizzazione di conflitti d'interesse.

12. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ED INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il dott. Angelo Zito, Direttore dell'Area Politiche per l'Abitare e Sostegno alla fragilità abitativa.

L'Avviso e i suoi allegati sono reperibili sul sito internet: www.comune.milano.it, nella sezione dedicata Bandi e Gare.

Per ulteriori informazioni e quesiti, scrivere a CASA.PoliticheAffitto@comune.milano.it

I soggetti interessati a partecipare al bando potranno inviare alla mail sopra indicata quesiti inerenti alla procedura entro 10 giorni dal termine per la presentazione delle domande di partecipazione. L'Amministrazione si impegna a rispondere ai quesiti tramite pubblicazione FAQ nella relativa pagina del bando sul sito istituzionale.

13. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento Europeo sulla protezione dei dati personali n. 2016/679, del Decreto Legislativo 30.06.2003 n.196 e del D. Lgs 10.8.2018 n.101, i dati richiesti per la partecipazione al presente Avviso sono trattati per finalità istituzionali, con l'ausilio di supporti cartacei e informatici del Comune di Milano, nell'ambito della procedura di selezione e saranno oggetto di trattamento nel pieno rispetto delle norme sopra citate e degli obblighi di riservatezza ai quali è tenuta la Pubblica Amministrazione. Per tutti gli aspetti inerenti al trattamento dei dati personali, si rimanda all'Informativa ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 679/2016 riportata nell'Allegato F al presente Avviso.

**IL DIRETTORE DELL'AREA POLITICHE PER L'ABITARE
E SOSTEGNO ALLA FRAGILITÀ ABITATIVA**

Dott. Angelo Zito
(f.to digitalmente)