

Fondo “Housing Toscano” – Livorno Via Giolitti

AVVISO PER LA SELEZIONE DI CANDIDATURE PER ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI EDILIZIA AGEVOLATA IN LOCAZIONE

Premessa

Il presente avviso (l’“Avviso”) è promosso dal fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati denominato “Housing Toscano” (di seguito il “Fondo”) gestito da InvestIRE SGR S.p.A. (di seguito la “SGR”). Scopo del presente Avviso è quello di selezionare dei candidati per alloggi disponibili nell’iniziativa “Livorno Via Giolitti” disciplinato dalla convenzione sottoscritta il 24 giugno 2009 con il Comune di Livorno (il “Comune”).

Il Fondo si pone come obiettivo quello di realizzare investimenti nell’ambito dell’edilizia privata sociale al fine di incrementare la dotazione di alloggi destinati al canone calmierato o vendita convenzionata, così come definiti nel DM 22/4/2008, ossia a favore della così detta “fascia grigia”, ovvero a persone che hanno un reddito troppo alto per accedere ad un alloggio ERP ma non sufficiente per accedere ad un alloggio sul libero mercato. Il Fondo è proprietario del complesso immobiliare denominato “Livorno via Giolitti” destinato ad housing sociale ovvero di alloggi destinati alla locazione a canone calmierato

La Convenzione (rep. 58492/2009) disciplina i vincoli attuativi dell’intervento di housing sociale (di seguito la “Convenzione Sociale”).

Per l’individuazione degli assegnatari di eventuali alloggi disponibili la SGR, a nome e per conto del Fondo, ha dato mandato ad Abitare Toscana (di seguito il “Gestore Sociale”) di attivare la procedura di selezione dei nuclei familiari dando adeguata pubblicità dell’intervento, dei suoi contenuti, del profilo di comunità, dei beni offerti, dei requisiti di partecipazione.

Oggetto del presente Avviso

In attuazione di quanto previsto dalla Convenzione sociale, gli alloggi sono destinati alla locazione permanente a canone agevolato. I requisiti economici e sociali di accesso e mantenimento delle categorie beneficiarie delle unità abitative sono stabiliti dal decreto della Regione Toscana 5975/2001 e dal decreto della Regione Toscana n. 5411 del 23/11/2012. L’individuazione degli assegnatari delle unità abitative destinate alle locazioni verrà svolta dalla SGR, a nome e per conto del Fondo, avvalendosi del Gestore Sociale.

Requisiti Soggettivi per la Locazione

I destinatari del presente Avviso devono possedere i requisiti previsti nell’Avviso regionale pubblicato con decreto R.T. 5975/2001 e di seguito elencati:

1. avere la cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all’Unione europea, oppure di altro Stato purché siano nelle condizioni stabilite dall’art. 40, comma 6, del D.lgs. 286/1998, ossia titolarità di carta di soggiorno o di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo, oppure permesso di soggiorno almeno biennale ed esercizio di una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
2. avere la residenza o esercitare l’attività lavorativa, esclusiva o prevalente, nel Comune di Livorno;
3. assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal comune di Livorno (La distanza si calcola nella tratta stradale più breve applicando i dati ufficiali forniti dall’ACI. L’alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovrappollamento come definita dalla legge regionale 2 del 2 gennaio 2019);
4. assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all’estero, compresi quelli dove ricorre la situazione di sovrappollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro. Per gli immobili situati in Italia il valore è determinato applicando i parametri IMU mentre per gli immobili situati all’estero il valore è determinato applicando i parametri IVIE (IVIE Imposta Valore Immobili Estero)

Possono presentare domanda coloro che sono proprietari di un solo immobile ad uso abitativo se rientrano in una delle seguenti fattispecie:

- a) coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell’autorità giudiziaria, non è assegnatario o comunque non ha la disponibilità della casa coniugale di cui è proprietario;
- b) alloggio dichiarato inagibile da parte del comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta

rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al comune o al soggetto gestore entro sessanta giorni.

- c) alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Possono presentare domanda i titolari pro-quota di diritti reali su immobili ad uso abitativo, il cui valore catastale complessivo sia superiore al limite di 25.000,00 euro, se in possesso degli altri requisiti previsti, in casi debitamente documentati di indisponibilità giuridica delle quote degli immobili stessi.

5. non essere inclusi, né il richiedente né altro componente del proprio nucleo familiare, nell'elenco dei soci assegnatari o di riserva di cooperative ammesse al contributo di edilizia residenziale agevolata;
6. abbiano un reddito convenzionale annuo complessivo del nucleo familiare non superiore ad €. 27.620,11. Il reddito di riferimento è quello imponibile relativo all'ultima dichiarazione fiscale al lordo delle imposte e al netto dei contributi previdenziali e degli assegni familiari. Oltre all'imponibile fiscale vanno computati tutti gli emolumenti, indennità, pensione, sussidi a qualsiasi titolo percepiti, compresi quelli esentasse. I redditi da lavoro dipendente sono calcolati nella misura del 60 per cento. Il reddito convenzionale è determinato diminuendo il reddito complessivo di riferimento di 789,15 euro per ogni figlio a carico

I requisiti devono essere posseduti, a pena di decadenza dal beneficio, dalla presentazione del presente avviso fino al momento della stipula del contratto di locazione.

Allo scadere del periodo contrattuale, è verificato il mantenimento dei requisiti soggettivi per la locazione, con riferimento:

- al mantenimento dei requisiti riferiti all'assenza di titolarità di diritti di cui di proprietà, usufrutto, uso o abitazione indicati alle lettere c) e d) del presente paragrafo;
- al non superamento del limite massimo di reddito fissato dalla lettera f) del presente paragrafo, incrementato dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati calcolato dal mese di approvazione del presente avviso fino al mese di dicembre dell'anno precedente a quello della verifica del mantenimento dei requisiti soggettivi.

Definizione del nucleo familiare

Ai fini del presente avviso, si precisa che:

a. per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dai coniugi e dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi e dagli affiliati con loro conviventi. Fanno altresì parte del nucleo familiare il convivente more uxorio, gli ascendenti, i discendenti, i collaterali fino al terzo grado purché la stabile convivenza con il richiedente abbia avuto inizio due anni prima della data di concessione, assegnazione o stipulazione dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e sia dimostrata nelle forme di legge.

b. sono equiparate al nucleo familiare, le situazioni di convivenza finalizzate alla reciproca assistenza morale e materiale, che siano instaurate e durino stabilmente da almeno due anni alla data di concessione, assegnazione o stipulazione dell'atto preliminare d'acquisto dell'alloggio e siano dichiarate in forma pubblica con atto di notorietà da parte del richiedente e dei conviventi.

A parità di condizioni, il nucleo familiare come definito alla lettera a) ha la priorità sulle situazioni equiparate di cui alla lettera b).

Quanto previsto dalla lettera a) non si applica ai figli conviventi coniugati ovvero alle nuove coppie formatesi prima della consegna dell'alloggio che intendono concorrere in modo autonomo alla fruizione del beneficio.

Sono esclusi dal beneficio coloro che abbiano già ottenuto, a qualsiasi titolo, contributi per l'acquisto, la costruzione o il recupero di alloggi, ovvero abbiano ottenuto in qualsiasi parte del territorio nazionale, l'assegnazione in uso, in abitazione, in proprietà o con patto di futura vendita di altri alloggi costruiti con il concorso o il contributo dello Stato, delle Regioni o di altri Enti pubblici, nonché con i mutui di cui alla legge n. 715/50.

Modalità di presentazione della domanda di partecipazione

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

Accedendo al sito <https://www.abitaretoscana.it/pf/livorno-via-giolitti/> si compila la manifestazione di interesse (la "Manifestazione di Interesse") relativa agli alloggi in locazione inserendo i dati on-line e seguendo le istruzioni ivi contenute.

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

Al momento della ricezione della Manifestazione di Interesse unitamente alla documentazione richiesta verrà

rilasciata attestazione dell'avvenuta consegna e la Manifestazione di Interesse si intenderà validamente presentata.

Esame delle Manifestazioni di Interesse

La procedura finalizzata ad individuare coloro che parteciperanno al percorso di costituzione della comunità dei futuri residenti del complesso immobiliare denominato "Livorno Via Giolitti" avrà inizio sin dalla ricezione delle prime Manifestazioni di Interesse

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà della SGR, a nome e per conto del Fondo, a concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi. La presente procedura è finalizzata a rendere nota, ai soggetti interessati, l'offerta di alloggi in locazione alla quale possono accedere, soggetti che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti specificati.

Condizioni relative alla LOCAZIONE degli alloggi

CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi. I futuri conduttori dovranno trasferirvi la residenza entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

DURATA DELLA LOCAZIONE E INDICIZZAZIONE DEL CANONE CONVENZIONATO

La durata della locazione è stabilita in 3 anni rinnovabile per altri 2, ai sensi della L. n.431/98. Ai sensi del decreto Regione Toscana 5975/2001 e dell'art. 1 co.3 del Decreto del Presidente del C.E.R. del 5/8/1994 (art. 8 L 179/1992), il canone di locazione applicabile è pari al 4,5 per cento del prezzo massimo di cessione dell'alloggio, e comunque non superiore a quanto determinato in base alla L. 431/98 oltre IVA di legge, ad oggi con aliquota applicabile del 10%. Al canone di locazione si aggiungono le spese di registrazione del contratto di legge e gli oneri accessori, ad oggi stimati in via preliminare in quota mensile in acconto di euro 100 (euro cento/00 da conguagliare al termine dell'esercizio e da aggiornare a consuntivo in relazione ai consumi idrici/riscaldamento ecc.).

Di seguito un elenco degli alloggi disponibili e del relativo canone:

- Alloggio 5, civico 26, numero 2 vani, piano primo, posto auto esterno scoperto, canone mensile euro 263,91 (escluso IVA e Oneri Accessori);
- Alloggio 17, civico 26, numero 2 vani, piano terzo, posto auto interrato coperto, canone mensile euro 318,12 (escluso IVA e Oneri Accessori);
- Alloggio 24, civico 26, numero 3 vani, piano quarto, posto auto interrato coperto, canone mensile euro 398,36 (escluso IVA e Oneri Accessori).

Alla sottoscrizione del contratto di locazione dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità. Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI – se positiva - al netto dei tabacchi.

Richieste di informazioni

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

- telefonicamente contattando il numero: 392 4707674
- a mezzo posta elettronica all'indirizzo: abitarelivorno@oltrelabitare.it

Allegati all'Avviso

- Manifestazione di interesse – Fac Simile;
- informazioni relative al trattamento dei dati personali.

DICHIARA INOLTRE

che tutti i componenti il nucleo familiare non possiedono titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal comune di Livorno;

che tutti i componenti il nucleo familiare non possiedono titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore a 25.000,00 euro ai fini IMU/IVIE;

oppure

Di essere proprietario di un solo immobile ad uso abitativo e di ricorrere in una delle seguenti fattispecie (barrare):

coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, non è assegnatario o comunque non ha la disponibilità della casa coniugale di cui è proprietario;

alloggio dichiarato inagibile da parte del comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al comune o al soggetto gestore entro sessanta giorni.

alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

oppure

titolare pro-quota di diritti reali su immobili ad uso abitativo, il cui valore catastale complessivo è superiore al limite di 25.000,00 euro ai fini IMU/IVIE, di cui non si ha la disponibilità giuridica (allegare documentazione).

inoltre

che il proprio nucleo familiare ha un reddito convenzionale (*come definito dall'avviso pubblico*) annuo complessivo del nucleo familiare non superiore ad **€. 27.620,11**.

Allegare alla presente dichiarazione copia di un documento di identità valido, fotocopia INTEGRALE della dichiarazione dei redditi (modelli 730, CU, unico, ultime tre buste paga e/o idonea documentazione attestante la percezione di redditi da lavoro) di TUTTI I MEMBRI DEL NUCLEO FAMILIARE, relativa ai redditi percepiti nell'anno 2023, nonché tutti i documenti relativi agli emolumenti, indennità, pensione, sussidi a qualsiasi titolo eventualmente percepiti, compresi quelli esentasse. I modelli devono essere FIRMATI e COMPLETI DEGLI ALLEGATI.

COMUNICAZIONI RELATIVE ALLA PRESENTE MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Chiede che tutte le comunicazioni relative alla presente Manifestazione di Interesse siano effettuate al seguente domicilio (compilare solo se diverso a quello indicato inizialmente):

Nome:

.....

Cognome:

.....

Indirizzo (via e n.):.....

CAP:.....

Città:.....

Provincia:.....

Il sottoscritto si impegna a comunicare tempestivamente ai recapiti forniti sopra ogni cambio di indirizzo e recapito che avverrà a partire dalla data odierna.

CONTROLLI

Il candidato dichiara di essere a conoscenza che potranno essere eseguiti controlli diretti ad accertare la veridicità delle informazioni fornite. A tal fine il candidato si impegna a fornire tutta la documentazione che fosse necessaria a giudizio di Finanziaria Internazionale per la verifica delle condizioni di accesso al progetto.

CONOSCENZA ED ACCETTAZIONE DELL'AVVISO

Con la sottoscrizione e la presentazione della presente Manifestazione di Interesse il candidato dichiara di essere a conoscenza e di accettare tutte le previsioni contenute nell'Avviso.

Il sottoscritto dichiara di essere consapevole che le affermazioni e dichiarazioni riportate nel presente Manifestazione di Interesse corrispondono a verità e di essere consapevole delle responsabilità e delle sanzioni penali rispettivamente previste dall'art. 75 e dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, in caso di false attestazioni e dichiarazioni mendaci.

(luogo, data)

....., / /

(firma leggibile)

.....