

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

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"

FAQ - AGGIORNATE AL 23/11/2023

QUESITO 1

In base all'articolo 3.1 dell'avviso pubblico (Soggetti ammessi a partecipare alla procedura di selezione) possono presentare domanda:

- Enti in posizione datoriale;
- Enti anche in posizione non datoriale che da Statuto possono dimostrare di essere soggetto riconosciuto e/o accreditato a rappresentare istituzionalmente categorie di lavoratori dipendenti o autonomi;
- Enti o associazioni, formati anche da lavoratori appartenenti ad uno stesso ente o categoria, già costituite o con formale impegno a costituirsi.

Allo stesso tempo, nell'articolo 3.3, si definisce come Capofila un ente senza scopo di lucro – che può coincidere con l'ente Datore di lavoro – con finalità statutarie di carattere sociale che amministrativamente, legalmente e finanziariamente è responsabile nei confronti del Comune di Milano dell'attuazione del progetto.

Nel caso specifico, si richiedono informazioni per conto di un ente che ha la qualifica di impresa sociale (iscritta al RUNTS) che ha come oggetto sociale la produzione di beni e servizi per contribuire a risolvere il problema abitativo di famiglie e persone, in particolare per le situazioni di svantaggio economico e/o sociale. All'interno della compagine sociale sono presenti enti no profit e senza scopo di lucro che sostengono e usufruiscono delle nostre iniziative di housing sociale.

In base alle condizioni dell'avviso e all'obbligo che un soggetto senza scopo di lucro sia capofila all'iniziativa, siamo qui a chiedere le seguenti delucidazioni in merito a:

- Articolo 3.1, lettera a). Oltre le fondazioni, rientra nella definizione di "ente di proprio riferimento" un'impresa sociale con le caratteristiche sopra descritte?
- In base alla descrizione fornita sull'oggetto sociale è dimostrata la funzione di creazione di strumenti di welfare aziendale per i lavoratori?
- L'ente capofila, che non coincide con il datore di lavoro può raggruppare più enti in posizione datoriale ai quali ripartire in quota parte le unità immobiliari?
- Laddove fosse possibile partecipare raggruppando vari soggetti datori di lavoro presenti all'interno della compagine sociale, configurando così la realtà come ente proprio di riferimento, è necessario comunque costituire un raggruppamento?

RISPOSTA 1

Al fine di poter rispondere in modo chiaro ed esaustivo ai quesiti posti, ad integrazione di quanto esposto, è necessario che vengano fornite maggiori specificazioni relativamente ai ruoli che i soggetti da voi citati assumerebbero nell'ambito dell'eventuale partecipazione all'avviso pubblico in oggetto. In particolare, si chiede di chiarire che tipologia di soggetto/ente ricoprirebbe i ruoli di Datore di lavoro e di gestore degli immobili, nonché quali saranno i destinatari finali dell'iniziativa (lavoratori assegnatari).

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

QUESITO 1BIS

Si prova a spiegare meglio la fattispecie in base alle richieste:

Capofila: impresa Sociale che ha come oggetto sociale la produzione di beni e servizi per contribuire a risolvere il problema abitativo di famiglie e persone.

Enti datori di lavoro: imprese (anch'esse no profit e appartenenti al terzo settore) che sono socie dell'impresa capofila.

Lavoratori assegnatari: lavoratrici e lavoratori degli enti datori di lavoro

Gestione degli immobili: sarebbe in capo al capofila.

In base a queste condizioni si riportano nuovamente le domande:

1. In questa configurazione l'ente capofila ricopre il ruolo di "ente di proprio riferimento"?
2. E' dimostrata la funzione di creazione di strumenti di welfare aziendale per i lavoratori da parte dell'ente capofila?
3. L'ente capofila (che non coincide con il datore di lavoro) può raggruppare più enti datori di lavoro ai quali ripartire in quota parte le unità immobiliari?
4. Se l'ente capofila raggruppa esclusivamente enti datori di lavoro che sono soci dell'ente capofila è necessario costituire un raggruppamento?

RISPOSTA 1BIS

- 1) In questa configurazione l'ente capofila ricopre il ruolo di "ente di proprio riferimento"?

L'ente capofila, da quanto è possibile dedurre, non ricopre il ruolo di "ente di proprio riferimento" in senso stretto; la partecipazione è comunque ammessa in relazione alla vostra dichiarazione di possesso delle caratteristiche di ente senza scopo di lucro e acquisita esperienza nella gestione immobiliare.

- 2) E' dimostrata la funzione di creazione di strumenti di welfare aziendale per i lavoratori da parte dell'ente capofila?

L'oggetto sociale, per come da voi riportato non dimostra espressamente la funzione di creazione di strumenti di welfare aziendale; si rimanda ad una più precisa descrizione da presentare nell'ambito della proposta in sede di partecipazione alla procedura in relazione a quanto previsto dall'art. 5 dell'Avviso.

- 3) L'ente capofila (che non coincide con il datore di lavoro) può raggruppare più enti datori di lavoro ai quali ripartire in quota parte le unità immobiliari?

L'avviso non pone particolari vincoli in tal senso a patto che la proposta sia coerente con gli obiettivi esplicitati dell'Avviso pubblico.

- 4) Se l'ente capofila raggruppa esclusivamente enti datori di lavoro che sono soci dell'ente capofila è necessario costituire un raggruppamento?

Si, è necessario costituire un raggruppamento.

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

QUESITO 2

1. In relazione all'elenco delle unità immobiliari per le quali ci si propone di concorrere, sono state individuate un totale di 30 case rispetto alle zone di maggiore prossimità alle sedi di lavoro del personale, ma appartenenti a 3 differenti lotti. Nella domanda di partecipazione (Rif. Modello – Allegato A) viene chiesto di indicare i lotti di interesse, ciascuno comprendente 30 case. È corretto evidenziare tutti i tre lotti, rimandando alla relazione tecnica per il dettaglio delle singole unità immobiliari di specifico interesse in ogni lotto? Oppure sarebbe più corretto indicare, a corpo, il fatto di voler concorrere per 30 case, senza specificare il lotto di riferimento?

2. Infine, rispetto al termine ultimo per la presentazione della domanda di partecipazione al 22 novembre, vi chiedo se sia eventualmente prevista la possibilità di inoltrare formale e motivata richiesta di proroga e quali siano le modalità con cui far pervenire detta richiesta.

RISPOSTA 2

1. La composizione dei lotti, come riportato all'art. 2 dell'Avviso, è indicativa; nel caso specifico da voi ipotizzato, potrà essere valutata una diversa distribuzione, a condizione che nella domanda di partecipazione vengano segnalati i lotti di riferimento e nella proposta progettuale vengano specificati gli alloggi (almeno n. 30) ritenuti più idonei alla realizzazione del progetto, descrivendone le motivazioni specifiche.

2. È possibile chiedere una proroga formale e motivata dei termini inviando una PEC all'indirizzo pol.abitative@pec.comune.milano.it

QUESITO 3

Con riferimento a quanto indicato in merito all'obbligo, a carico dell'Attuatore, di: *"stipulare idonee polizze assicurative per gli eventuali danni alle strutture edilizie ed impiantistiche e a terzi"*, si chiede di meglio precisare i rischi da garantire con dette polizze. In particolare, si chiede conferma che la richiesta riguardi specificatamente il rischio locativo, con l'estensione ai danni a terzi. Si chiede, inoltre, di indicare il valore dei beni da assicurare.

RISPOSTA 3

Lo scopo della polizza assicurativa richiesta è quello di sollevare il Comune di Milano da ogni responsabilità od obbligo al risarcimento derivante da danni causati a terze persone e/o cose sia nella fase di realizzazione dei lavori di riassetto delle unità immobiliari assegnate, sia in fase di successivo utilizzo.

QUESITO 4

Rispetto alle garanzie in forma fideiussoria, si richiede cortese conferma del fatto che queste vadano previste solo a valle dell'eventuale aggiudicazione di uno o più lotti di case e non già in fase di presentazione della domanda di partecipazione al Bando.

RISPOSTA 4

Si conferma che tutte le garanzie di cui all'art. 7.6 dell'Avviso dovranno essere prestate al momento della stipula dell'Accordo con il Comune; dunque, a valle dell'eventuale aggiudicazione.

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

QUESITO 5

Compartecipazione alle spese di riatto degli alloggi. Qualora le condizioni degli alloggi comportino una spesa superiore al tetto di 500 €/mq, è pacifico che questa rappresenterà la cifra massima riconosciuta dal Comune. Si chiede di voler cortesemente meglio specificare se la quota fino al 70% di cui sarà possibile rientrare, a compensazione, per le spese di ripristino degli alloggi andrà considerata nella misura del 70% di 500 €/mq (quindi al massimo 350 €), oppure del 70% della cifra effettivamente spesa, con “rimborso” fino ad un massimo di 500 €/mq.

RISPOSTA 5

Il Comune riconosce, al netto della compartecipazione minima del 30%, la possibilità di scomputare dal canone di locazione dovuto al Comune l'importo restante delle spese di riatto (nel caso da voi figurato sarà il 70%) fino ad un tetto massimo di €500/mq; dunque, viene considerato il 70% della spesa effettiva (nel limite di 500€ al mq)

QUESITO 6

(Rif. al punto “7.4 Canoni di locazione e oneri accessori”)

Rispetto al seguente paragrafo, si chiede di voler cortesemente specificare se sia stato previsto un valore massimo per metro quadrato relativamente al canone di locazione da prevedere a carico dell'inquilino ed entro il quale far rientrare complessivamente le spese di gestione sostenute.

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.

RISPOSTA 6

Non sono previsti valori massimi del canone di locazione a carico dell'inquilino, che da bando è stato stabilito in 72 €/mq/annuo, al quale può essere applicata una maggiorazione, corrispondente esclusivamente al rimborso delle spese di gestione previste (cfr. art. 4 lett. i) e k)), che dovranno essere adeguatamente giustificate nel progetto economico facente parte della proposta progettuale da presentare. Tale voce di costo sarà oggetto di valutazione durante la procedura di selezione.

QUESITO 7

Si richiede precisazione in merito alla tipologia di contratto di locazione che sarà stipulato tra il Soggetto Attuatore e MM Casa (es. locazione ad uso abitativo ex l. 392/78, locazione ad uso foresteria).

RISPOSTA 7

La tipologia di contratto che verrà stipulato tra il Soggetto Attuatore e il gestore del patrimonio comunale MM S.p.A. – Divisione Casa sarà un contratto di locazione ad uso abitativo rientrante nelle casistiche previste dalla L. 431/1998.

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

QUESITO 8

Si chiede conferma che, in caso di partecipazione di RTI come Soggetto Attuatore, il soggetto che concretamente sottoscriverà il contratto di locazione con MM Casa sia da intendersi non l'intero RTI, ma il singolo partecipante al RTI che assuma la qualifica di "Datore di Lavoro" ai sensi del bando.

RISPOSTA 8

In caso di partecipazione all'Avviso in forma di RTI, il contratto di locazione verrà sottoscritto con il gestore del patrimonio comunale MM S.p.A. dal capofila del raggruppamento costituito che dovrà essere necessariamente un ente senza scopo di lucro e con finalità statutarie di carattere sociale (con delega esplicita del Datore di lavoro), anche con riferimento alla successiva stipula dei contratti di sub-locazione a favore dei lavoratori/assegnatari, appositamente selezionati.

QUESITO 9

Si richiede conferma circa la facoltà per il Soggetto Attuatore di sottoscrivere contratto di sub-locazione direttamente anche con dipendenti di società controllate dallo stesso Soggetto Attuatore. In caso negativo si chiede conferma della necessità di partecipazione al RTI (Soggetto Proponente) anche delle società controllate che sottoscriverebbero i contratti di sub-locazione con propri dipendenti assumendo la qualifica di Datore di Lavoro ai sensi del bando.

RISPOSTA 9

Il Soggetto attuatore può sottoscrivere contratti di sub-locazione unicamente con i lavoratori/assegnatari facenti capo al soggetto che detiene, all'interno del raggruppamento, il ruolo di Datore di lavoro.

L'avviso non pone particolari vincoli rispetto al numero di soggetti "Datori di Lavoro", purché la proposta presentata sia coerente con gli obiettivi esplicitati dell'Avviso pubblico. In tal senso, è necessario che le società controllate partecipino al raggruppamento.

QUESITO 10

Si chiede conferma che il Soggetto gestore dell'Immobile, qualora non coincidente con il Datore di Lavoro, debba partecipare al RTI quale Partner.

RISPOSTA 10

Si. Il Soggetto deputato alla gestione immobiliare delle unità abitative, qualora non coincida con il Datore di Lavoro, deve partecipare al RTI in qualità di partner oppure di ente capofila nel caso in cui il Datore di lavoro non sia senza scopo di lucro e/o abbia finalità statutarie di carattere sociale.

QUESITO 11

Si richiede conferma del fatto che, in caso di aggiudicazione, la sottoscrizione dei contratti di locazione avverrà sulla base di un testo che sarà oggetto di negoziazione.

RISPOSTA 11

In caso di aggiudicazione, la sottoscrizione dei contratti di locazione, relativi alle unità immobiliari assegnate, tra Soggetto Attuatore e MM S.p.A. – Divisione Casa, avverrà sulla base dei modelli di contratto previsti dalla legge 431/98 con le eventuali integrazioni ad hoc, in uso al gestore del patrimonio comunale.

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

QUESITO 12

Si richiede di precisare se, nell'ambito dei contratti di sub-locazione, sarà consentito al Datore di lavoro "ribaltare" tutti o alcuni oneri che saranno in capo ad esso, al lavoratore sub-conduttore.

RISPOSTA 12

Il Soggetto Attuatore, che andrà a stipulare i contratti di sub-locazione con i lavoratori/assegnatari, potrà applicare, al valore corrisposto al Comune, un'eventuale maggiorazione del canone di locazione a carico dell'inquilino, corrispondente esclusivamente al rimborso delle spese di gestione (cfr. art. 4 lett. i) e k)), effettivamente sostenute da indicare nella proposta progettuale e nei successivi rendiconti. Per quanto riguarda gli oneri accessori (spese condominiali) le stesse potranno essere addebitate all'inquilino per l'importo pari a quanto versato dal soggetto attuatore al condominio, come previsto dalla normativa civilistica vigente.

QUESITO 13

Si chiede di specificare se il possesso dei 2 requisiti per l'assegnazione dell'alloggio (art. 7.3 del Bando, punti 2 e 3):

- a. 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;
- b. ISEE (indicatore della situazione economica equivalente) non superiore a Euro 26.000, con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare del lavoratore.

siano da valutare solo all'atto dell'assegnazione, o debbano essere invece oggetto di verifica annuale.

RISPOSTA 13

I requisiti di cui all'art. 7.3 del bando (punti 2 e 3) non sono sottoposti a verifiche annuali; si tratta di requisiti di accesso. Solo in caso di rinnovo del contratto di sub-locazione il lavoratore è tenuto a dimostrare la permanenza dei requisiti di cui al punto 1 e 3 (art. 7.3 del Bando), oltre che della residenza nell'abitazione assegnata.

QUESITO 14

Si chiede di specificare se l'Ente/Azienda sia responsabile di verificare la veridicità della autocertificazione rilasciata dal proprio dipendente relativamente al "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"; in caso affermativo si chiede di conoscere se il Comune di Milano possa supportare l'Ente/Azienda nella verifica di tali informazioni.

RISPOSTA 14

Il Comune potrà supportare gli enti nelle attività di controllo citate, nei limiti di legge e di quanto meglio specificato nella convenzione di assegnazione delle unità abitative.

QUESITO 15

Si chiede di valutare e specificare se possa essere ammessa la deroga rispetto al requisito "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" per l'eventuale dipendente, coniuge legalmente separato o divorziato, che a seguito di provvedimento dell'Autorità giudiziaria sia obbligato al versamento dell'assegno di mantenimento dei figli e non sia assegnatario o comunque non abbia la disponibilità della casa coniugale in cui risiedono i figli, anche se di proprietà – parziale o totale - del medesimo dipendente.

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

RISPOSTA 15

La deroga di cui trattasi, è possibile solo a fronte della presentazione di idonea documentazione che dimostri l'indisponibilità dell'abitazione coniugale da parte del dipendente interessato.

QUESITO 16

Rispetto agli edifici presenti nei lotti, è possibile avere indicazione in tabella, di quali con impianto di riscaldamento centralizzato e quali autonomi.

RISPOSTA 16

Tutti gli alloggi oggetti di bando hanno una tipologia di riscaldamento centralizzato, ad eccezione dell'alloggio di via S. Faustino n. 1 (lotto 6) il cui riscaldamento è autonomo.

QUESITO 17

Costi di ristrutturazione: è possibile ricevere evidenze su quali interventi di riatto sono compresi nella stima del Comune di Milano di 500€/mq e di quale sia il costo al metro quadrato per ciascuno degli interventi considerati?

RISPOSTA 17

Dalle stime del gestore del patrimonio edilizio comunale (MM S.p.A.), gli alloggi con uno stato manutentivo peggiore, richiedono i seguenti interventi manutentivi minimi:

- ✓ rifacimento impianto idrico-sanitario del locale bagno con relative dichiarazioni di conformità;
- ✓ rifacimento impianto gas con relative dichiarazioni di conformità e allegati obbligatori;
- ✓ rifacimento impianto elettrico con relative dichiarazioni di conformità;
- ✓ tinteggiatura delle unità immobiliari;
- ✓ revisione/sostituzione dei serramenti interni ed esterni, compresa porta d'ingresso;
- ✓ rimozione arredi ove presenti

Aggiungendo a tali costi (stimati mediamente in circa 20.000€) le necessarie spese tecniche e complementari, è stato ritenuto congruente un importo parametrico complessivo pari a 500€/mq.

QUESITO 18

Morosità storica: qual è il tasso di morosità storico sui canoni di locazione registrato dal Comune di Milano su progetti simili a "Casa ai lavoratori" (i.e. locazione a soggetti terzi che si incaricano della ristrutturazione)?

Se possibile, indicare il tasso di morosità registrato su ciascun progetto e gli anni di svolgimento dello stesso

RISPOSTA 18

In base ai dati in possesso dell'Amministrazione Comunale, su uno storico riferito agli ultimi 5 anni relativamente a progetti analoghi a quello oggetto di bando, il tasso di morosità può essere stimato mediamente al 10%. In alcuni casi, negli scorsi 2 anni, è emerso un lieve rialzo -dovuto probabilmente

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

alle difficoltà sociali ed economiche prodotte dalla pandemia- con un tasso di morosità che ha raggiunto il 15%.

QUESITO 19

Un quesito relativo alla documentazione da produrre. In particolare, tra i documenti viene chiesto:

- Copia del codice fiscale e/o Partita IVA dell'ente capofila e dei partner;
- Copia del provvedimento di riconoscimento della personalità giuridica o dell'iscrizione alla CCIAA dell'ente capofila e dei partner;
- Visura camerale o altro equivalente del datore di lavoro, da cui si evinca il numero dei dipendenti.

A riguardo chiediamo se la produzione dei primi due documenti possa considerarsi assolta con la sola produzione della visura (da cui risulta anche il numero dei dipendenti), ovvero se c'è necessità di produrre documenti distinti.

RISPOSTA 19

Si conferma la necessità di produrre distintamente la documentazione richiesta, così come previsto dall'art. 10 dell'Avviso.