

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 26/01/2024

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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 riatto 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 riverifica 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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 Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative 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.

QUESITO 20

Si chiede di confermare se la quota corrispondente alle spese di gestione effettivamente sostenute che il Soggetto Attuatore può aggiungere al canone di sub-locazione possa essere definita discrezionalmente dal Soggetto Attuatore stesso considerando sia i costi strettamente legati alla partecipazione al bando (a titolo esemplificativo quota parte di: costi inerenti alla fideiussione a garanzia del pagamento dei canoni di locazione, costi per l'assicurazione RCT, costi di arredamento degli immobili, costi per la ristrutturazione, costi di registrazione dei contratti di locazione e sublocazione), sia eventuali costi interni quali spese per la selezione dei dipendenti/sub-conduttori (quantificate tramite valorizzazione ore destinate e relativo costo standard del personale aziendale coinvolto, in conformità alle attività previste dal corrispondente piano di welfare) e spese per gestione ingresso e turn-over (quantificate tramite valorizzazione ore destinate e relativo costo standard del personale aziendale coinvolto, in conformità alle attività previste dal corrispondente piano di welfare)

RISPOSTA 20:

Il soggetto Attuatore può applicare una maggiorazione al canone di sub-locazione corrispondente esclusivamente alle spese di gestione effettivamente sostenute e che andranno opportunamente indicate nella proposta progettuale e successivi rendiconti. Tali voci di costo saranno oggetto di valutazione durante la procedura di selezione. Le spese di gestione affrontate dal soggetto Attuatore sono ammissibili nei limiti di quanto indicato all'art.4 lett. i) e k). In nessun caso possono rientrare tra le spese di gestione i costi di investimento (es. ristrutturazioni di immobili, arredamento etc.).

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

QUESITO 21

Inoltre, in merito ai seguenti passaggi del bando:

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.

chiediamo alcune precisazioni, in particolare:

- **Quesito 21a**

Si chiede conferma che il Soggetto Attuatore selezionato in esito alla gara abbia la facoltà di rinunciare, a proprio insindacabile giudizio, alla stipulazione dell'Accordo con il Comune, senza che ne derivi alcuna responsabilità in capo ad esso.

RISPOSTA 21a

L'Avviso pubblico non prevede responsabilità in capo al soggetto proponente qualora rinunci all'assegnazione prima della stipula dell'Accordo.

- **Quesito 21b**

Si chiede conferma che, nell'ipotesi di mancato utilizzo di parte degli alloggi assegnati da parte del Soggetto Attuatore e di non accettazione di detti alloggi come quota aggiuntiva da parte di altri enti selezionati, il Soggetto Attuatore non sia comunque vincolato alla sottoscrizione del contratto di locazione e, di conseguenza, al riatto e alla corresponsione del canone di locazione, per detti alloggi non utilizzati.

RISPOSTA 21b

Nel caso in cui sia già stato sottoscritto l'Accordo con il Comune di Milano, il soggetto Attuatore stipulando tale Accordo accetta l'assegnazione delle unità immobiliari ed è tenuto, tra l'altro, a sottoscrivere il contratto di locazione ed eseguire i lavori secondo quanto indicato in sede di proposta progettuale. Il mancato rispetto degli obblighi da parte del soggetto Attuatore, inclusa la mancata o parziale attuazione del progetto, potrebbe comportare delle sanzioni fino alla risoluzione per inadempimento dell'Accordo (cfr. art.9 dell'Avviso pubblico).

Diversamente, nel caso in cui il soggetto selezionato non abbia ancora sottoscritto l'Accordo con il Comune di Milano, come indicato all'art. 6 dell'Avviso, può rinunciare alla stipula di tale Accordo e si procederà a favore dei soggetti collocati in posizione utile per l'assegnazione, in ordine di graduatoria.

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

QUESITO 22

Modalità di sottoscrizione della domanda di partecipazione e relativi allegati.

Rispetto alla modulistica da sottoscrivere da parte del Legale Rappresentate di ciascun componente del Raggruppamento, chiediamo se le firme possano essere apposte anche in formato digitale, posto che i documenti verranno poi stampati ed inseriti nelle buste da consegnare, oppure se verranno accettati solo documenti sottoscritti con firma autografa.

RISPOSTA 22

È possibile sottoscrivere i documenti digitalmente, purché sia utilizzata la modalità PADES la quale consente di aggiungere una firma grafica.

QUESITO 23

In riferimento a quanto previsto dall'Art. 4, lettera "e": *"fornire, a conclusione dei lavori, i collaudi e tutte le certificazioni di legge oltre a copia delle fatture quietanzate"*.

Chiediamo se, nel caso di impianti in buono stato o che necessitino di interventi minimi di ripristino e messa a norma, possa essere fornita una opportuna dichiarazione di conformità dell'impianto, rilasciata da parte di un tecnico qualificato, in luogo di una specifica certificazione, che potrebbe invece essere rilasciata solo su un impianto rifatto ex novo.

RISPOSTA 23

Per quanto concerne la documentazione da produrre relativamente alle certificazioni di legge, si rimanda alla normativa di riferimento (a titolo indicativo si segnalano il D.M. n. 37/2008 e la legge n. 46/90).

QUESITO 24

Nei condomini dove presenti le U.I. a bando sapete se sono in previsione o in atto attività di recupero edilizio/efficientamento energetico dell'involucro che prevedano inoltre le attività di ripristino degli infissi degli appartamenti. Se si potete dare evidenza di quali nel file delle consistenze?

RISPOSTA 24

Interventi di efficientamento energetico sono in corso presso gli immobili di via Giambellino 141/143, di via Ghini e del complesso di via Rimini.

QUESITO 25

Tra gli appartamenti visionati in fase di sopralluogo uno risultava completamente ristrutturato; in questo caso o in casi analoghi qualora dovessero essercene, esistono le certificazioni DI.CO degli impianti?

RISPOSTA 25

Normalmente per gli alloggi già riattati sono presenti le Di.Co.

QUESITO 26

In riferimento al Bando "Casa ai Lavoratori" e alla proroga della consegna dello scorso 8 novembre con cui si modificano i termini di presentazione delle domande di partecipazione all'Avviso per il giorno

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

22/12/2023 alle ore 12,00, sono a chiedervi se è stata prevista una proroga anche del tempo per effettuare i sopralluoghi negli immobili, precedentemente fissato come ultima data al 12 novembre. Nel caso, sarà sempre da inviare una mail a CASA.PoliticheAffitto@comune.milano.it per chiedere una data?

RISPOSTA 26

A seguito della proroga del termine per la presentazione delle domande di partecipazione, il termine ultimo entro il quale **inviare la richiesta per effettuare i sopralluoghi** è conseguentemente stabilito al **12/12/2023**. Tale richiesta -come previsto all'art. 5 dell'Avviso- dovrà essere inviata all'indirizzo di posta elettronica CASA.PoliticheAffitto@comune.milano.it

QUESITO 27

Occupandoci di ristrutturazioni possiamo fare noi e fatturare a MM o possiamo far eseguire i lavori da nostri colleghi che fatturano a noi?

RISPOSTA 27

Per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione, così come indicato all'art. 4 dell'Avviso (punto c), è possibile eseguire direttamente – o con modalità alternative che dovranno essere esplicitate nella proposta progettuale – i lavori di ripristino degli alloggi.

A conclusione dei lavori, come previsto all'art. 4 dell'Avviso (punto e) dovranno essere forniti 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.

QUESITO 28

Il bando richiede delle specifiche sulle ristrutturazioni, avete i computi per realizzare le opere e darne i costi?

RISPOSTA 28

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.

QUESITO 29

In caso di sanatoria per eventuali opere negli appartamenti, a chi sono da imputare le spese di regolarizzazione?

RISPOSTA 29

Gli appartamenti vengono consegnati nello stato di fatto in cui si trovano e, conseguentemente, a fine lavori dovrà essere eventualmente aggiornata la relativa documentazione.

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

QUESITO 30

Con riferimento a quanto previsto dal bando in merito al pagamento del canone di locazione (art. 7.4) in cui è previsto per il Soggetto Attuatore la possibilità di pagare un canone inferiore a fronte dei lavori di ristrutturazione (i.e. migliorie su beni di terzi) si chiede di confermare che, potendosi tale impostazione configurare come un'operazione permutativa, il comune/MM procederà a fatturare il canone pieno e l'aggiudicatario a fatturare i lavori di ristrutturazione, compensando finanziariamente.

RISPOSTA 30

Come indicato all'art. 7.4 dell'Avviso, 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).

QUESITO 31

Con riferimento alla risposta fornita da Codesto Ente in merito alla tipologia di contratto di locazione che sarà sottoscritto dal Soggetto Attuatore e MM Casa, si prega di chiarire se il riferimento alle "casistiche di cui alla L. 431/98" vada inteso come relativo a contratti di durata 4+4 anni o come relativo a contratti di natura transitoria di cui all'art. 5 della predetta legge.

RISPOSTA 31

Il contratto tra Soggetto Attuatore e MM Casa è normalmente sottoscritto ai sensi dell'art. 2, commi 3 e 5 della L. n. 431/98.

QUESITO 32

Si chiede conferma che il Soggetto Attuatore sia libero di definire la durata del contratto di sub-locazione nei confronti del lavoratore, considerando come unico vincolo la durata massima del contratto di locazione principale

RISPOSTA 32

Come indicato all'art. 7.3 dell'Avviso, 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 locazioni abitative e, in ogni caso, non potrà superare il periodo massimo di durata dell'Accordo indicato al punto 7.1 dell'Avviso, stabilito in 12 anni.

QUESITO 33

In base all'Avviso Pubblico del 22/9/2023, art 5 Modalità di Partecipazione il punto 4 Quadro economico di progetto/Business plan prevede la comunicazione, fra le altre informazioni, dell'importo del Cofinanziamento. Esso è interpretabile come quota massima di onere sostenibile dal soggetto proponente per partecipare al progetto. Di fatto, considerati i limiti in termini di possibili introiti determinati dal bando ed escludendo possibili sponsorizzazioni esterne, per il soggetto proponente l'iniziativa è identificare come attività in perdita economica (il cofinanziamento si traduce in un contributo a fondo perduto). Al punto 6 Valutazione e Aggiudicazione, nella sezione relativa al Progetto

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

Economico, si specifica che “in caso di Progetto Economico non sostenibile il soggetto proponente sarà escluso dalla procedura”. Alla luce di questa ultima affermazione si conferma comunque la possibilità di presentare un quadro economico con un risultato negativo (contributo a fondo perduto) per il soggetto proponente?

RISPOSTA 33

Si conferma la possibilità prospettata, a condizione che nel progetto economico (Quadro economico/Business plan e Relazione illustrativa) siano chiaramente esplicitate origine (es. risorse proprie) e natura (es. contributo a fondo perduto).

QUESITO 34

Rispetto ai lavori da svolgere, si potrà richiedere – al Comune o MM – accesso alle certificazioni originali degli impianti, nel caso in cui gli stessi non debbano essere completamente rifatti ma solo aggiornati e mantenuti in conformità con le normative in vigore?

RISPOSTA 34

E' possibile richiedere al gestore MM spa l'accesso alle certificazioni, se presenti. Si segnala che, come indicato nelle FAQ (cfr. Quesiti 17 e 23), è in larga massima necessario il rifacimento degli impianti e, conseguentemente delle certificazioni.

QUESITO 35

É possibile sapere, rispetto alle 30 case selezionate, se queste abbiano tutte il riscaldamento centralizzato, ovvero se alcune abbiano un impianto autonomo? Questo al fine di quantificare nel modo corretto i controlli da preventivare.

RISPOSTA 35

Si rimanda alla lettura delle FAQ (cfr. Quesito 16).

QUESITO 36

Al punto 7.1 del bando si riferisce che la durata massima dell'accordo è pari a 12 anni decorrenti dalla data di sottoscrizione dall'Accordo con il Comune. Si chiede se tale durata sia ulteriormente prorogabile e, eventualmente, con quale modalità (nuovo contratto di affitto, proroga del precedente, ecc.).

RISPOSTA 36

Stante l'attuale normativa regionale in materia, non è al momento possibile prevedere ex ante una proroga che sarebbe, in ogni caso, sottoposta a valutazione del buon esito del progetto entro il termine dell'Accordo.

QUESITO 37

Al punto 7.3 del bando è espresso che tra i requisiti dei lavoratori l'ISEE non sia superiore a Euro 26.000 con riferimento a tutti i componenti del nucleo familiare del lavoratore. Nel caso in cui l'ISEE del

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

nucleo del lavoratore subisse una modifica e superasse i 26.000 € nel corso del periodo coperto da contratto di lavoro (e comunque nei 12 anni) si domanda:

- il contratto di locazione potrebbe decadere o risultare nullo nel futuro?
- il lavoratore dovrebbe essere sostituito da un altro che rispetti tutti e tre i requisiti del punto 7.3?
- il controllo dei requisiti (e quindi dell'ISEE) deve essere effettuato annualmente dal soggetto attuatore?

RISPOSTA 37

[Si rimanda al quesito e risposta della FAQ n.13.](#)

QUESITO 38

Nelle vostre FAQ del 04/12/2023 al quesito 2 viene specificato che : *“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”*. Il fatto che i lotti siano intesi come insiemi non rigidi potrebbe portare al caso in cui due o più potenziali soggetti attuatori ammessi a partecipare concorrano per le medesime unità abitative. Si domanda pertanto quale sarà la procedura (negoziativa?) per l'assegnazione delle unità abitative oggetto di bando nel caso specificato.

RISPOSTA 38

[Si procederà in ordine di graduatoria ai sensi dell'art. 6 dell' Avviso.](#)

QUESITO 39

Nell'ambito del Progetto Economico e nello specifico rispetto ai costi per gli arredi, intesi come indicato nel bando quali *“interventi aggiuntivi e migliorativi rispetto a quelli minimi necessari a garantire l'assegnabilità delle unità immobiliari”*, si chiede se questi siano considerabili tra la quota di *“investimenti”* e quindi oggetto del cofinanziamento unitamente ai lavori di mera ristrutturazione degli immobili, sempre fino alla quota massima complessiva di 500€/mq, oppure se debbano essere considerati separatamente perché rientranti negli oneri esclusivi del Proponente.

RISPOSTA 39

[L'eventuale fornitura di arredi potrà essere proposta tra gli "interventi aggiuntivi e migliorativi rispetto a quelli minimi necessari a garantire l'assegnabilità delle unità immobiliari " come previsto dell'avviso, con costi a carico del soggetto proponente. I relativi importi sono pertanto da ritenersi esclusi, per loro natura, dai costi di ristrutturazione degli immobili che potranno beneficiare del successivo rimborso previsto in conto canoni \(max € 500 €/mq\).](#)

QUESITO 40

Documentazione proprie risorse per il finanziamento della proposta progettuale. Il bando pone evidenza all'importanza di fornire adeguata documentazione circa le proprie risorse disponibili. Si chiede di indicare quali siano le modalità preferibili per documentare tale disponibilità. È necessaria

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

una dichiarazione specifica o possiamo pensare di allegare un bilancio dell'Ente capofila che si occuperà del sostegno finanziario dell'iniziativa?

RISPOSTA 40

È a discrezione del partecipante documentare la disponibilità delle proprie risorse con la documentazione ritenuta più opportuna ed esaustiva.

QUESITO 41

In un raggruppamento con capofila un soggetto senza scopo di lucro con esperienza nella gestione immobiliare, tra i partner può figurare un'Associazione di rappresentanza di imprese prevedendo come suo ruolo e funzioni nel progetto quello di promuovere ed aggregare la domanda di lavoratori aderenti alle proprie associate?

RISPOSTA 41

Il raggruppamento così come descritto, rientrerebbe nella casistica di cui all' art. 3.1. lett. b) dell'Avviso e risulta pertanto ammissibile.

QUESITO 42

Con riferimento alla compensazione prevista dal bando per il recupero degli importi anticipati per la realizzazione dei lavori di ripristino (art. 7.4), in cui è previsto per il Soggetto Attuatore la possibilità di pagare un canone inferiore a fronte dei lavori di ristrutturazione (i.e. migliorie su beni di terzi), la richiesta è di illustrare il processo con un esempio pratico assumendo un cofinanziamento del 30% ed una spesa di 900 euro/mq per il riatto delle unità immobiliari.

Facendo riferimento all'esempio di cui sopra, è corretto quanto segue ?

Scenario	Totale spesa di riatto a mq	Valore massimo quota di locazione da non versare al comune	Cofinanziamento 30%	Quota compensabile con il comune	Mq U.I. tipo	Totale locazione in compensazione (vita intera contratto)
Lo scenario prevede una spesa di riatto pari a 900 euro/ mq, con un cofinanziamento della società aggiudicataria pari al 30%. Il cofinanziamento riduce la quota massima di 500 euro/ mq compensabili sui canoni di affitto portandola a 350 Euro/ che sarà moltiplicato per i mq delle unità immobiliari ristrutturate ai fini della definizione dell'importo compensabile sui canoni di affitto con il Comune	900 €	500 €	150 (500-30%=350)	350 €	70	24.500 €

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

RISPOSTA 42

In merito al quesito posto, si fornisce la seguente tabella esemplificativa:

	A	B	C
Sup. U.I.	Sconto sul canone per lavori eseguiti (€/mq)		
	Totale spesa di riatto (€/mq)		Cofinanziamento (€/mq)
	900	500	400
70 mq	€ 63.000	€ 35.000	€ 28.000
	600	420	180
70 mq	€ 42.000	€ 29.400	€ 12.600
	500	350	150
70 mq	€ 35.000	€ 24.500	€ 10.500
Note:			
A	Totale spesa di riatto (€/mq)		
B	Sconto max sul canone per lavori eseguiti	max 500€/mq	
C	Cofinanziamento	min 30% di A	

QUESITO 43

Con riferimento alla garanzia fideiussoria richiesta dal bando, stiamo a chiedere la conferma che le fidejussioni necessarie siano soltanto 2:

1. una in misura pari al 10% dell'importo annuale derivante dalle entrate relative ai canoni di locazione per tutte le unità immobiliari;
2. una in misura pari al 10% dell'importo necessario alla realizzazione dei lavori di adeguamento di tutte le unità immobiliari oggetto della locazione, non sono necessarie ulteriori fidejussioni.

RISPOSTA 43

Come previsto all'art. 7.6 dell'avviso, il soggetto attuatore, al momento della stipula dell'Accordo con il Comune di Milano, dovrà prestare le due garanzie indicate.

Il soggetto attuatore dovrà, altresì, impegnarsi a garantire il pagamento di canoni e spese da parte del proprio lavoratore/assegnatario individuato, senza opporre al Comune eventuali morosità. Pertanto, nell'ambito del progetto, dovrà 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, 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. La modalità prescelta sarà preferibilmente da indicarsi in fase di presentazione della proposta progettuale.

QUESITO 44

Con riferimento a quanto indicato al punto 7.4 Canone di Locazione e oneri accessori della DD 7917 e in particolare al momento a partire dal quale iniziano a maturare i canoni di locazione dovuti dal soggetto attuatore al Comune di Milano, si chiede, nel caso in cui questi siano compensati con quanto

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

dovuto dal Comune per i lavori di ripristino, se questi vadano calcolati a partire dalla data di consegna delle unità immobiliari al soggetto attuatore oppure dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-locazione con il lavoratore.

RISPOSTA 44

Nel caso in cui i canoni di locazione, dovuti al Comune di Milano dal soggetto attuatore, siano compensati con i costi sostenuti da quest'ultimo per i lavori di ripristino degli alloggi, tale compensazione partirà dalla data di sottoscrizione del contratto di sub-locazione con il lavoratore.

QUESITO 45

Considerata la fattispecie della permuta e le conseguenti implicazioni di fatturazione ci confermate che il Comune/MM procederà alla fatturazione del canone pieno nei confronti dell'aggiudicatario/soggetto attuatore e questo ultimo dovrà fatturare i lavori di ristrutturazione al Comune/ MM e che le due operazioni avranno una compensazione solo di tipo finanziaria?

Potete confermare o aggiornare il seguente esempio pratico:

- Canone di locazione (ad es. 70 euro/mq/anno) per un appartamento di 60mq: 4.200 euro annui;
- Lavori di ristrutturazione: (ad.es 50 euro/mq) per un appartamento di 60mq: 3.000 annui

In tale scenario, il flusso di fatturazione deve seguire il seguente schema:

- Il Comune/MM emetterà fattura per l'intero importo canone di locazione lordo 4.200 euro;
- L'aggiudicatario/soggetto attuatore dovrà fatturare i lavori di ristrutturazione eseguiti, applicando il regime IVA previsto per questa tipologia di lavori per un importo pari al vantaggio recato al Comune quantificabile nella differenza tra il canone «lordo» e il canone «netto», (Cfr. Resp. n.424 del 2022) ossia 3.000 euro.

Quindi si configurerà solo una compensazione meramente finanziaria delle reciproche posizioni creditorie.

RISPOSTA 45

Come indicato all'art. 4 lett. b) ed e) il soggetto proponente, tra le funzioni e attività richieste, si impegna a fornire preventivamente all'avvio dei lavori una stima dell'importo per i lavori di ripristino e a conclusione copia delle fatture quietanzate accertanti i costi sostenuti. Dalla verifica ed approvazione dei consuntivi si determinerà l'importo da rimborsare con le modalità previste dall'Avviso.

Circa lo scomputo dei costi sostenuti si rimanda inoltre a quanto riportato all'art. 4 lett. g) (secondo periodo).

DIREZIONE CASA
Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo
Unità Politiche Innovative per l'Abitare

QUESITO 46

Considerata l'esenzione da IVA della locazione degli immobili residenziali ma anche la possibilità che il locatore possa optare per l'imponibilità ad IVA, che tipo di regime IVA intendete adottare il locatore?

RISPOSTA 46

Normalmente i contratti di locazione che riguardano immobili comunali, non avendo finalità commerciali, sono esenti IVA.

QUESITO 47

Con riferimento al quesito n. 8 e alla relativa risposta fornita da codesto Ente

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.

si chiede conferma che con riferimento alla sottoscrizione dei contratti di locazione e di sublocazione, la mandataria del raggruppamento sottoscriva gli stessi in nome e per conto esclusivamente del Datore di Lavoro.

RISPOSTA 47

In caso di raggruppamento il soggetto capofila (necessariamente ente senza scopo di lucro e con finalità statutarie di carattere sociale) stipulerà i contratti di locazione e di sublocazione per conto del datore di lavoro, la cui presenza è essenziale per rispettare le finalità del bando.