

DIREZIONE CASA
AREA POLITICHE INNOVATIVE DI SOSTEGNO ABITATIVO
UNITA' POLITICHE INNOVATIVE PER L'ABITARE

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI OPERANTI SUL MERCATO E ATTIVI NELLO SVILUPPO E NELLA GESTIONE DI STRUMENTI ASSICURATIVI A PROTEZIONE DELL'AFFITTO, A SOSTEGNO DI CONDUTTORI E A FAVORE DI PROPRIETARI DI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO (LEGGE 431/1998), NELL'AMBITO DELLE MISURE DI SOSTEGNO PER L'AFFITTO SUL MERCATO PRIVATO.

PREMESSA

Negli ultimi anni il territorio del Comune di Milano ha subito profonde trasformazioni che, in particolare sul fronte dell'accesso alla casa, possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

- 1) **Un mercato immobiliare che preme** - La città di Milano è tra i pochissimi mercati immobiliari vivaci in Italia, attira investimenti immobiliari significativi, nazionali ed internazionali, e ciò inevitabilmente produce un incremento dei prezzi escludendo la possibilità che individui e famiglie, con un reddito medio e medio basso, riescano ad accedere a un'abitazione adeguata alle proprie esigenze e con un prezzo o canone congruo rispetto alle proprie capacità economiche;
- 2) **Un'offerta calmierata inadeguata** - L'offerta di abitazioni a prezzi o canoni calmierati (es. housing sociale), seppure in crescita, ha ancora un'incidenza ridotta e la tipologia contratto di locazione a canone concordato, seppure strumento potenzialmente virtuoso, rimane su numeri ridotti rispetto allo stock potenzialmente disponibile.

Dal 2015 l'Amministrazione comunale ha avviato il progetto sperimentale Agenzia Sociale per la Locazione – Milano Abitare al fine di incentivare, agevolare e tutelare la locazione a canone calmierato, mediante un'azione congiunta tra Amministrazione pubblica e soggetti privati (piccoli e grandi proprietari, cooperative, fondi immobiliari, ecc.), a favore di individui e nuclei familiari che non sono più in grado di sostenere i costi della locazione nel libero mercato e che spesso si trovano in condizione di disagio abitativo.

Milano Abitare mette a disposizione di inquilini e proprietari una serie di misure volte a facilitare e orientare l'intermediazione per la locazione e, grazie alle risorse comunali e regionali via via disponibili, gestisce una serie di strumenti di incentivazione e sostegno economico per chi stipula contratti a canone concordato.

Inoltre, negli ultimi tempi l'aumento dei costi relativi alla casa (canoni e spese) sta aggiungendo elementi di criticità a discapito di quei nuclei ed individui che, ancora di più rispetto al passato, si trovano nell'impossibilità, anche temporanea, di sostenere gli oneri dei contratti di locazione sottoscritti; tale difficoltà è evidente soprattutto nel mercato privato dell'affitto e colpisce anche le famiglie che hanno in essere contratti di locazione a canone calmierato (concordato, convenzionato ecc.).

Da tale situazione emerge l'esigenza di individuare uno strumento valido, aggiuntivo rispetto a quelli già in dotazione a Milano Abitare, che garantisca il proprietario e supporti l'inquilino sin dall'avvio della locazione con tempi certi e chiari, utile solo in caso di contratto a canone concordato e incentivante verso tale tipologia contrattuale.

1. OGGETTO

A seguito del recepimento da parte di un soggetto di una proposta di collaborazione con l'Amministrazione comunale, con Deliberazione della Giunta Comunale n. 514 del 3/05/2024, sono state approvate le *Linee di indirizzo politico inerenti all'individuazione di uno strumento di garanzia sul pagamento dell'affitto a sostegno dei*

conduttori e a favore di proprietari di immobili locati a canone concordato (L. 431/98) nell'ambito delle misure di sostegno per l'affitto sul mercato privato al fine di mettere a disposizione dei cittadini interessati uno strumento di garanzia denominato "Protezione affitto", quale soluzione assicurativa facoltativa abbinata ai contratti di locazione a canone concordato regolarmente registrati. Con il presente avviso si è ritenuto opportuno avviare una manifestazione d'interesse per rendere conoscibile ed accessibile, alle medesime condizioni, a tutti gli operatori del mercato in possesso dei requisiti previsti al successivo l'art. 3, la possibilità di realizzare la suddetta forma di collaborazione con il Comune di Milano.

Con il presente avviso si intende, pertanto, selezionare gli operatori disponibili a collaborare con il Comune di Milano - nonché con i soggetti da quest'ultimo specificamente delegati - con l'obiettivo di individuare strumenti di garanzia sul pagamento dell'affitto a sostegno dei conduttori e a favore dei proprietari di immobili locati a canone concordato, alle migliori condizioni per gli interessati.

Gli operatori interessati saranno chiamati a manifestare la propria disponibilità presentando la documentazione richiesta con le modalità indicate al successivo art. 4.

2. FINALITA'

La presente procedura è finalizzata a estendere e coinvolgere più soggetti operanti sul mercato e attivi nello sviluppo e gestione di strumenti assicurativi a protezione del patrimonio, in modo da assicurare a tutti i soggetti con analoghe caratteristiche, la possibilità di aderire manifestando specifico interesse ad accordi, alle medesime condizioni per tutti gli interessati.

Lo strumento di garanzia oggetto della proposta dovrà presentare le seguenti caratteristiche:

- polizza non obbligatoria ma facoltativa, il proprietario è libero di ricorrere o meno alla polizza assicurativa;
- duplice copertura assicurativa, garanzia di Tutela Morosità per il reintegro dei canoni di locazione e degli oneri accessori, garanzia di Tutela Legale attivabile dal proprietario per la tutela dei suoi interessi trascorsi 30 giorni dal mancato pagamento del canone di locazione;
- polizza poliennale a premio unico per tutta la durata del contratto di locazione che tutela per tutte le cause di morosità, non solo in caso di morosità incolpevole;
- parte contraente è il Conduttore, il Locatore è l'assicurato e il beneficiario; il pagamento del premio di polizza è a carico del Conduttore, in qualità di Contraente;
- la polizza cessa alla scadenza del contratto di locazione senza tacito rinnovo;
- la polizza è valida per gli immobili ubicati nell'ambito del territorio della Repubblica Italiana;
- istruttoria precontrattuale da parte dell'istituto erogante per verificare l'assenza di atti pregiudizievoli e la solvibilità del conduttore, ai fini della valutazione preventiva del rischio;
- premio unico anticipato è determinato in funzione del canone annuo e della durata del contratto di locazione, non del numero di canoni, con una stima pari al valore di una mensilità di canone di affitto;
- premio minimo pari a una durata di due anni;
- si considerano due opzioni per la tutela morosità:
 1. Formula Base: max 6 mensilità con limite di €12.000
 2. Formula Plus: max 12 mensilità con limite di €24.000;
- valore minimo di € 15.000 (costo medio di 18/20 polizze assicurative) messo a disposizione come contributo di marketing per favorire l'avvio e la diffusione dell'iniziativa;

La valutazione sarà effettuata relativamente ai seguenti elementi prioritari:

- importo del premio a carico del conduttore;
- limite massimo relativo all'importo coperto;
- valore del contributo di marketing per favorire l'avvio e la diffusione dell'iniziativa;
- criteri inclusivi di valutazione del rischio.

Le proposte che dovessero essere presentate a seguito della pubblicazione del presente avviso potranno essere considerate solo se equivalenti o migliorative rispetto alla proposta già recepita.

3. SOGGETTI AMMESSI ALLA PROCEDURA. OBBLIGHI

Possono presentare la manifestazione d'interesse i soggetti che operano nel mercato dei prodotti assicurativi per rispondere alle nuove esigenze di protezione sul pagamento dell'affitto privato, con esperienza nel settore e con apposita abilitazione all'intermediazione assicurativa nelle sezioni A e B del Registro Unico degli Intermediari (IVASS).

I soggetti interessati dovranno inoltre, a pena di esclusione:

- presentare insussistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla procedura di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm.;
- non avere contenziosi in essere e/o pendenze di natura economica con l'Amministrazione Comunale;
- garantire l'osservanza, ai sensi del D.P.R. n. 62/2013 e nei confronti dei propri dipendenti e collaboratori, del Codice di comportamento adottato dal Comune di Milano con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2659/2013.

Sono da considerarsi altresì esclusi dalla procedura:

- i soggetti che perseguono fini contrastanti o non coerenti con gli interessi pubblici e con i valori espressi dall'Amministrazione Comunale o che comunque sono in conflitto d'interesse con l'attività dell'Amministrazione medesima;
- i soggetti che operano in contrasto con i principi, le norme e i valori della Costituzione italiana, repubblicana e antifascista;
- i soggetti che, tramite i canali di comunicazione utilizzati diffondono contenuti di natura politica, sindacale, filosofica, religiosa o che comunque possono generare pregiudizio o danno all'immagine dell'Amministrazione o alle sue iniziative;
- i soggetti che promuovono contenuti che costituiscono, formalmente o sostanzialmente, espressione di fanatismo, razzismo, odio o comunque lesivi della dignità umana e di dubbia moralità.

Il rapporto di collaborazione cesserà, con effetto immediato, nel caso l'Amministrazione dovesse accertare il verificarsi di uno o più delle ipotesi di esclusione elencate nel presente articolo, nel corso di esecuzione del rapporto medesimo.

4. MODALITÀ E TERMINI DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

I soggetti interessati a partecipare alla procedura dovranno far pervenire la documentazione sotto indicata **entro le ore 12.00 del giorno 29/11/2024** a mezzo posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo: pol.abitative@pec.comune.milano.it indicando nell'oggetto **"AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'INDIVIDUAZIONE DI SOGGETTI OPERANTI SUL MERCATO E ATTIVI NELLO SVILUPPO E NELLA GESTIONE DI STRUMENTI ASSICURATIVI A PROTEZIONE DELL'AFFITTO, A SOSTEGNO DI CONDUTTORI E A FAVORE DI PROPRIETARI DI IMMOBILI LOCATI A CANONE CONCORDATO (LEGGE 431/1998) NELL'AMBITO DELLE MISURE DI SOSTEGNO PER L'AFFITTO SUL MERCATO PRIVATO"**, allegando la seguente documentazione:

- **modello di manifestazione d'interesse** (Allegato A – parte integrante del presente avviso) debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante del soggetto proponente;
- **proposta progettuale**;
- **copia fotostatica di un documento di identità**, in corso di validità, del legale rappresentante del soggetto proponente.

Le manifestazioni d'interesse ricevute oltre la scadenza fissata saranno considerate non ammissibili.

La ricezione delle manifestazioni di interesse non vincola l'Amministrazione e non costituisce diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Il presente Avviso non costituisce inoltre impegno finanziario di nessun genere verso i soggetti che presenteranno la manifestazione di interesse.

5. INDICAZIONI PER LA PROPOSTA

I soggetti che, entro il termine di cui sopra, avranno manifestato interesse alla collaborazione con il Comune di Milano saranno successivamente chiamati a condividere con quest'ultimo una proposta di attività per lo sviluppo e la gestione di strumenti assicurativi a protezione dell'affitto, a sostegno dei conduttori e a favore di proprietari di immobili locali a canone concordato. Come descritto all'art. 2 del presente avviso, la valutazione sarà effettuata relativamente ai seguenti elementi prioritari:

- importo del premio a carico del conduttore;
- limite massimo relativo all'importo coperto;
- valore del contributo di marketing per favorire l'avvio e la diffusione dell'iniziativa;
- criteri inclusivi di valutazione del rischio.

Tale piano di attività condiviso verrà definito prima della sottoscrizione dell'accordo di collaborazione con il Comune di Milano (Allegato B – parte integrante del presente avviso) e prenderà immediato avvio dopo tale sottoscrizione, anche prima del termine del 29/11/2024 di cui al punto precedente.

6. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE PERVENUTE

Le manifestazioni d'interesse e le dichiarazioni rese saranno oggetto di verifica e valutazione da parte di una commissione valutatrice appositamente costituita, al fine di procedere con la condivisione del piano di attività e con la sottoscrizione dell'accordo di collaborazione.

7. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.

Ai sensi del Regolamento Europeo GDPR n. 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati personali), si informa che il trattamento dei dati avverrà nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza, in applicazione di quanto disposto dal già menzionato Regolamento. I dati saranno conservati garantendo la loro sicurezza e riservatezza con adeguate misure di protezione, attraverso l'utilizzo di procedure informatizzate da parte di persone autorizzate.

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Milano.

8. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO, INFORMAZIONI E CONTATTI.

Responsabile del procedimento, ai sensi della Legge n. 241/1990, è il Direttore dell'Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo della Direzione Casa, Comune di Milano, indirizzo di posta elettronica CASA.Politicheaffitto@comune.milano.it



L'Avviso e i suoi allegati sono pubblicati sul sito internet: www.comune.milano.it, nella sezione Bandi e avvisi. Per informazioni, richieste di chiarimenti e quesiti inerenti il presente avviso i soggetti interessati possono rivolgersi a:

Direzione Casa, Area Politiche Innovative di Sostegno abitativo – Unità Politiche Innovative per l'Abitare, CASA.Politicheaffitto@comune.milano.it - Rif. istruttoria Dott.ssa Laura Basile.

Milano, 10.06.2024

Il Direttore
Area Politiche innovative di Sostegno Abitativo
Arch. Angelo Foglio
(firmato digitalmente)