AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Premessa

Oggetto del presente avviso (l'"**Avviso**") è la raccolta di manifestazioni di interesse per il progetto abitativo denominato "Boero" (di seguito "**BOERO**") ed avente ad oggetto le unità abitative poste all'interno del nuovo complesso residenziale sito in Genova, collocato in via Geirato 4-6-8 e via E. Bernardini 13-15-17, nel quartiere Molassana (di seguito gli "**Immobili**").

Il promotore dell'iniziativa BOERO è il Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Housing Sociale Liguria - Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso" (di seguito il "**Fondo**"), gestito da "DeA Capital Real Estate SGR S.p.A." (di seguito la "**SGR**").

Il Fondo è stato accreditato con deliberazione di Giunta Regionale Liguria n. 524 del 9 maggio 2014 quale fondo per il *Social Housing* con operatività nella Regione Liguria secondo gli indirizzi dettati dalla Regione medesima con la D.G.R. n.1555/2013, avente ad oggetto "*Esito dell'Avviso pubblico (DGR 1606/13) e avvio fase di accreditamento riservata a fondi comuni di investimento immobiliare istituiti e gestiti ai sensi del Sistema Integrato di Fondi di cui all'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009*". Con convenzione rep. n. 58443/5271 del 14 novembre 2016 (la "**Convenzione**"), il Fondo si è impegnato nei confronti del Comune di Genova a destinare alla locazione e alla vendita in regime di *housing* sociale, secondo le condizioni ivi previste, parte degli edifici da realizzarsi nei cc.dd. Settori 2 e 4 del Compendio Immobiliare soggetto al "Progetto Urbanistico Operativo" (PUO) del "Distretto Aggregato 58 b – Centro Molassana", approvato in data 22 dicembre 2010, in attuazione della "Convenzione Urbanistica Attuativa per l'attuazione del progetto Urbanistico Operativo (PUO) nell'ambito del Distretto Aggregato 58b – Centro Molassana – Colorificio Boero del Piano Urbanistico Comunale", sottoscritta in data 23 dicembre 2010, come integrata dalla convenzione modificativa sottoscritta in data 15 giugno 2015.

1. Oggetto

É intenzione del Fondo procedere, in attuazione della Convenzione, all'apertura di un quarto Bando[1] di assegnazione degli alloggi da concedere in locazione o in vendita secondo le seguenti tipologie di offerta:

1. locazione a canone moderato senza previsione di riscatto dell'unità immobiliare

[1]Il primo Bando è stato aperto in data 1° marzo 2021 e chiuso in data 31 ottobre 2021.Il secondo Bando è stato aperto in data 20 giugno 2022 e chiuso in data 30 novembre 2022. Il terzo bando è stato aperto in data 20 marzo 2023 e chiuso in data 30 settembre 2023

2. locazione a canone calmierato con previsione di riscatto dell'unità immobiliare

3. vendita immediata a prezzi calmierati.

Il Gestore Sociale dell'iniziativa BOERO è Yard Reaas S.p.A. (il "**Gestore Sociale**"), al quale è demandata l'attività di selezione dei destinatari degli alloggi sulla base dei criteri indicati nel presente Avviso.

Con il presente Avviso, il Fondo e il Gestore Sociale rendono note le condizioni per poter beneficiare della concessione in locazione a canone moderato, a canone calmierato con previsione di riscatto ed in vendita immediata a prezzi calmierati degli alloggi di seguito individuati e le modalità con cui le relative manifestazioni di interesse debbono essere presentate.

2. Destinatari del presente Avviso

Il presente Avviso si rivolge a tutti coloro che siano in possesso dei requisiti di seguito indicati e che vogliono partecipare al percorso di selezione dei futuri abitanti nell'ambito dell'iniziativa di *housing* sociale BOERO.

3. Caratteristiche degli alloggi

BOERO è un'iniziativa di *housing* sociale localizzata nel quartiere Molassana di Genova ed inserita in un'area di riconversione industriale nell'entroterra cittadino. La zona è stata oggetto negli anni recenti di un piano di riconversione che ha previsto la realizzazione di nuove residenze affacciate su un parco urbano di oltre 10.000 mq.

Il complesso è costituito da quattro edifici ad uso residenziale, due a torre e due in linea, organizzati intorno ad aree di verde pertinenziale.

Ai piedi degli edifici, sono invece ospitati spazi destinati a servizi per più di 1.500 mq; tali spazi ospiteranno fra gli altri un asilo nido.

L'accesso immediato a importanti servizi di scala urbana e di quartiere e la nuova dotazione di spazi verdi configurano il complesso come un centro per Molassana. Accanto a questo nuovo ruolo, si affianca quello di valorizzare la dimensione sociale dell'abitare, che coniuga la dimensione privata con quella collettiva, e quello di promuovere le relazioni con il tessuto urbano esistente, attraverso l'offerta di servizi di qualità.

Gli appartamenti offerti in locazione e in vendita ai sensi del presente Avviso sono 143 di taglio e tipologia differente, e comprendono monolocali, bilocali, trilocali piccoli e grandi, tutti dotati di balconi in parte affacciati sul giardino interno e in parte sulla nuova viabilità.

Tutti gli appartamenti sono dotati di un posto auto nell'autorimessa interrata. Al piano terra sono presenti anche aree per il ricovero biciclette.

In un'ottica di maggior sostenibilità, risparmio energetico e sicurezza gli appartamenti sono in classe energetica A4. I sistemi di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sono centralizzati, il sistema di riscaldamento è a pavimento. L'impianto è alimentato da una centrale termica composta da pompe di calore con condensazione ad aria e il sistema è completato da un impianto solare termico e fotovoltaico. Inoltre, ciascun appartamento è predisposto per un'eventuale futura installazione dell'impianto di raffrescamento con sistema multisplit. Gli immobili sono dotati di un impianto di recupero delle acque piovane in arrivo dalle coperture degli edifici, utilizzate per l'innaffiamento delle aree verdi comuni.

La tipologia degli alloggi oggetto del presente Avviso e i relativi canoni di locazione e/o prezzi di vendita sono indicati all'Allegato 1 *Tipologia degli alloggi*.

Nella Manifestazione di Interesse sarà possibile indicare la tipologia di appartamento preferita.

4. Requisiti di base dei destinatari del presente Avviso

I destinatari del presente Avviso devono possedere, sia alla data di presentazione della manifestazione di interesse sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o del contratto preliminare di compravendita (e/o, in difetto di sottoscrizione di contratto preliminare, alla data del rogito), i seguenti requisiti di base:

a. CITTADINANZA

- essere cittadino italiano;
- essere cittadino di uno Stato aderente all'Unione Europea;
- essere cittadino di altro Stato in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

b. ULTERIORI REQUISITI

- non titolarità da parte di tutti i componenti del nucleo familiare in modo congiunto, dei diritti di proprietà, di uso, di usufrutto o di abitazione, su un alloggio o quota di esso maggiore o uguale al 40% (quaranta per cento) sul territorio nazionale;
- non avere ottenuto, nessuno dei membri del nucleo familiare, negli ultimi 3 (tre) anni, un finanziamento agevolato o agevolazioni in qualunque forma concesse dall'Unione Europea, dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per il conseguimento della proprietà di un alloggio o per il recupero di alloggi di proprietà;
- non avere ottenuto, nessuno dei membri del nucleo familiare, in godimento o in locazione un alloggio acquistato, costruito o recuperato con un finanziamento agevolato negli ultimi 3 (tre) anni;

- non avere ottenuto, nessuno dei membri del nucleo familiare, l'assegnazione in locazione o la cessione in proprietà di alloggi di edilizia residenziale pubblica negli ultimi 3 (tre) anni.

4.1 Requisiti specifici per tipologia di offerta

Oltre ai requisiti di base, per accedere ad ogni specifica tipologia di offerta, sarà necessario possedere i seguenti requisiti aggiuntivi:

A) per gli alloggi a CANONE MODERATO senza previsione di riscatto:

c. REDDITO:

- reddito annuo complessivo del nucleo familiare[2] non superiore a Euro 39.044,15 (trentanovemilaquarantaquattro/15)

B) per gli alloggi a CANONE CALMIERATO con previsione di riscatto:

c. REDDITO:

- reddito annuo complessivo del nucleo familiare[3] non superiore a Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

C) per gli alloggi in VENDITA IMMEDIATA A PREZZI CALMIERATI:

c. REDDITO:

- reddito annuo complessivo del nucleo familiare[4] non superiore a Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00)

[2] Per i nuclei non ancora costituiti (singoli o coppie) e che si costituiranno entro un anno dalla sottoscrizione del contratto di locazione, si prenderà in considerazione il reddito relativo ai soli membri del nucleo da costituirsi e non quello dei membri del nucleo di provenienza.

[3] Vedi nota precedente.

[4] Vedi nota precedente

4.2 Requisiti ulteriori per l'applicazione dell'agevolazione c.d. "prima casa"

A. per l'applicazione dell'agevolazione c.d. "prima casa" relativamente agli alloggi a CANONE CALMIERATO con previsione di riscatto e per gli alloggi in VENDITA IMMEDIATA A PREZZI CALMIERATI

- ai fini dell'agevolazione c.d. "prima casa" e dell'IVA in misura pari al 4% (quattro per cento) su prezzo di acquisto e acconti prezzo, in aggiunta a quanto sopra, devono essere soddisfatte tutte le condizioni previste dalla normativa fiscale, ed in particolare:

  - essere residente nel territorio del Comune ove è ubicato l'immobile, o stabilire entro diciotto mesi dalla sottoscrizione del contratto di compravendita, la residenza in tale comune (la dichiarazione di volere stabilire la residenza nel comune ove è ubicato l'immobile acquistato deve essere resa, a pena di decadenza, nel contratto);

  - non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del comune in cui è situato l'immobile da acquistare;

  - l'acquirente non deve essere titolare, neppure per quote, anche in regime di comunione legale su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dallo stesso soggetto o dal coniuge con le agevolazioni c.d. "prima casa" o con altre agevolazioni.

N.B.: qualora non si soddisfi anche solo una delle condizioni previste dalla normativa, non è applicabile l'agevolazione c.d. "prima casa" e si applicherà l'IVA in misura pari al 10% (dieci per cento) sul prezzo di acquisto ed acconti prezzo.

Il Gestore Sociale potrà richiedere, in ogni tempo, tutta la documentazione idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dal candidato nella manifestazione di interesse in merito alla sussistenza dei requisiti soggettivi sopra indicati.

5. Categorie prioritarie

In sede di attribuzione degli alloggi disponibili verrà data priorità a coloro che abbiano, sia alla data di presentazione della manifestazione di interesse, sia alla data di perfezionamento del contratto di locazione o del contratto preliminare di compravendita (o, in difetto di sottoscrizione di contratto preliminare, alla data del rogito), la residenza anagrafica o attività lavorativa o di studio in un Comune dell'Ambito Territoriale H (ambito genovese) o I (ambito Scrivia-Trebbia), ossia nei Comuni di Arenzano, Bargagli, Busalla, Campo Ligure, Campomorone, Casella, Ceranesi, Cogoleto, Davagna, Genova, Isola del Cantone, Masone, Mele, Mignanego, Ronco Scrivia, Rossiglione, Sant'Olcese, Savignone, Serra Riccò, Tiglieto, Crocefieschi, Fascia, Fontanigorda, Gorreto, Montebruno, Montoggio, Propata, Rondanina, Rovegno, Torriglia, Valbrevenna, Vobbia.

In subordine a questi, saranno privilegiati coloro che abbiano, alle medesime date, la residenza o l'attività lavorativa o di studio in un Comune della Regione Liguria.

In tutti i casi, tali requisiti devono essere posseduti da almeno uno dei membri del nucleo familiare costituito o costituendo.

Costituiscono categorie prioritarie, aggiuntive rispetto a quelle indicate, alle quali verrà data preferenza in sede di attribuzione degli alloggi, fermo restando il possesso di ogni altro requisito soggettivo:

- nuclei familiari di nuova formazione;
- nuclei familiari sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto, non per morosità;
- nuclei familiari con portatori di handicap permanenti, invalidità e/o con personale di assistenza;
- giovani coppie;
- famiglie numerose;
- famiglie monoparentali;
- nuclei familiari monoparentali ultrasessantacinquenni.

Il Gestore Sociale potrà richiedere, in ogni tempo, tutta la documentazione idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dal candidato nella manifestazione di interesse in merito alla sussistenza delle condizioni di priorità indicate.

6. Condizioni che dovranno essere verificate prima della concessione in locazione dell'alloggio

Costituisce condizione per ottenere la concessione in locazione di un alloggio la dimostrazione del possesso di un reddito netto annuo del nucleo familiare, così come composto alla data di presentazione della manifestazione di interesse, quale risulta dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata, non inferiore a tre volte il canone annuo[5] dell'alloggio da attribuire (compreso di IVA). Il Gestore Sociale potrà valutare, in mancanza del requisito sopra esposto, la richiesta di adeguate

[5] Nel caso degli appartamenti in locazione a canone calmierato con previsione di riscatto, il canone annuo è composto dalla somma del canone annuo "di godimento" e dal canone annuo "di acconto prezzo" (vedi *infra*).

garanzie sostitutive quali fidejussioni o depositi a garanzia[6]. Le previsioni del presente paragrafo 6 non si applicano agli alloggi in vendita cd. immediata a prezzi calmierati, per i quali restano ferme le sole verifiche di cui al precedente paragrafo 4.

7. Modalità di presentazione della manifestazione

La domanda di partecipazione può essere compilata seguendo due procedure alternative di seguito illustrate:

a) **Metodo digitale**:
   i. Compilazione del format on-line *Manifestazione di interesse* presente sul sito www.hsliguria.it nella pagina dedicata all'iniziativa Boero. A seguito dell'invio dei dati arriverà, all'indirizzo e-mail indicato, un'e-mail di conferma di avvenuta ricezione con allegato la *Manifestazione di interesse* (file candidatura_housingsocialeliguria) delle informazioni compilate;
   ii. Compilazione, sottoscrizione degli allegati (scaricabili al seguente link https://www.hsliguria.it/progetti/boero/, sezione "Richiesta candidatura") e trasmissione degli stessi in un'unica e-mail all'indirizzo di posta elettronica boero@hsliguria.it, nello specifico gli allegati da trasmettere sono:
      a. *Manifestazione di interesse* ricevuto tramite e-mail (file candidatura_housingsocialeliguria – in allegato all'Avviso di Bando è possibile avere un facsimile) firmato e siglato in ogni sua parte indicando la data;
      b. *Informativa Privacy controparti immobiliari (locazioni)* (Allegato 3a) siglato per presa visione nel caso della locazione moderata o locazione calmierata con previsione di riscatto;
      c. *Informativa Privacy controparti immobiliari (disinvestimenti, investimenti) e fornitori* (Allegato 3b) siglato per presa visione nel caso della vendita immediata a prezzi calmierati;
      d. *Attestazione del reddito del nucleo familiare* (Allegato 4) compilato, sottoscritto e certificato dal Centro di Assistenza Fiscale (CAF)

[6] Ai fini della verifica del presente requisito si terrà conto, ove richiesto, dei redditi risultanti da contratti di lavoro a tempo indeterminato o altro tipo di contratto di lavoro di durata almeno biennale non risultanti dall'ultima dichiarazione dei redditi presentata. A tal fine, il Candidato dovrà dare dimostrazione di tali redditi mediante la consegna di una copia del contratto e delle ultime tre buste paga. Parimenti, sarà possibile considerare, previa verifica del carattere di continuità o di straordinarietà dei redditi esenti, altri redditi che per legge sono esenti dall'imposta sul reddito delle persone fisiche (IRPEF) o che sono soggetti a ritenuta alla fonte a titolo di imposta, ovvero ad imposta sostitutiva (es: borsa di studio, pensione di invalidità, ecc.) ovvero dei redditi prodotti o percepiti all'estero.

convenzionato con il progetto BOERO, sito a Genova in via Piacenza 201 A[7], attestante gli indicatori di reddito;

e. *Dichiarazione conflitti di interesse* (Allegato 5) compilato e sottoscritto in ogni sua parte e siglato in ogni sua pagina per presa visione;
f. *Informazioni controparti immobiliari – persone fisiche* (Allegato 6a) compilato e sottoscritto in ogni sua parte completo di documentazione a supporto richiesta, nel caso della locazione moderata o locazione calmierata con previsione di riscatto[8];
g. *Informazioni controparti immobiliari – persone fisiche* (Allegato 6b) compilato e sottoscritto in ogni sua parte completo di documentazione a supporto richiesta, nel caso della vendita immediata a prezzi calmierati[9];
h. *Carta d'Identità*, *codice fiscale* ed eventuale *permesso di soggiorno* di tutti i componenti del nucleo familiare[10];
i. eventuale documento attestante l'appartenenza ad una categoria prioritaria: autocertificazione attestante la residenza anagrafica o la sede lavorativa o di studio in un Comune di Ambito Territoriale H (ambito genovese) o I (ambito Scrivia-Trebbia) o nella Regione Liguria;

b) Metodo tradizionale (cartaceo):

i. Recandosi presso lo sportello del Gestore Sociale (all'indirizzo e negli orari indicati sul sito www.hsliguria.it) dove sarà possibile essere assistiti individualmente nella compilazione di tutta la documentazione richiesta per la partecipazione al Bando. Si invitano i candidati a recarsi al punto informativo in possesso dei documenti (*Carta d'Identità*, *codice fiscale* ed eventuale *permesso di soggiorno*) di tutti i componenti del nucleo familiare e dell'eventuale Garante, inoltre l'Allegato 4 - *Attestazione del reddito del nucleo familiare* - del Bando (scaricabile al seguente link https://www.hsliguria.it/progetti/boero/, sezione "Richiesta candidatura") dovrà in ogni caso essere certificato dal Centro di Assistenza Fiscale (CAF) convenzionato con

[7] Per il servizio è previsto un contributo economico a carico del candidato.

[8] In presenza di un Garante l'Allegato 6a, nel caso della locazione moderata o locazione calmierata con previsione di riscatto, dovrà essere compilato, sottoscritto e accompagnato dalla documentazione a supporto anche dal garante stesso.

[9] In presenza di un Garante l'Allegato 6b, nel caso della vendita immediata a prezzi calmierati, dovrà essere compilato, sottoscritto e accompagnato dalla documentazione a supporto anche dal garante stesso.

[10] In presenza di una Garante dovranno essere forniti anche copia della Carta d'Identità, codice fiscale ed eventuale permesso di soggiorno del Garante stesso.

il progetto BOERO, sito a Genova in via Piacenza 201 A[11], attestante gli indicatori di reddito.

In entrambi i casi durante la compilazione della manifestazione di interesse, sarà possibile indicare la preferenza per l'attribuzione di una specifica tipologia di alloggio e la stessa dovrà essere presentata entro i termini indicati al successivo paragrafo 11.

Al momento della ricezione della domanda, unitamente alla documentazione sopra descritta, verrà attribuito l'apposito numero progressivo di protocollo secondo l'ordine di arrivo.

Nel caso in cui il candidato risulti in possesso dei requisiti di base - necessari per poter beneficiare della tipologia di alloggi di cui al presente Avviso - il Gestore Sociale provvederà ad inviare al candidato lettera di accettazione della manifestazione di interesse nella quale verrà dato atto che - una volta conclusi con esito positivo i controlli da parte della SGR con riferimento all'eventuale presenza di conflitti di interesse in base alla normativa applicabile dei gestori collettivi del risparmio di cui SGR fa parte, con riferimento ai quali la SGR medesima si avvarrà della facoltà di richiedere, se necessario, ulteriore documentazione integrativa per la verifica dei requisiti - al candidato verrà richiesto di sottoscrivere la lettera di impegno con la quale si obbligherà a stipulare il contratto di locazione relativo all'alloggio allo stesso assegnato.

8. Esame delle manifestazioni di interesse

L'esame delle manifestazioni di interesse inviate dai partecipanti seguirà l'ordine di protocollo.

La procedura finalizzata ad individuare coloro che parteciperanno al percorso di costituzione della comunità dei futuri residenti dell'iniziativa BOERO avrà inizio sin dalla ricezione delle prime domande di partecipazione. A tal fine, il Gestore Sociale sottoporrà alla SGR ogni valutazione in merito alle candidature ricevute.

La presente procedura non è rivolta alla formazione di una graduatoria per l'attribuzione degli alloggi.
Essa è unicamente finalizzata a rendere nota, ai soggetti interessati, l'offerta di appartamenti in locazione alla quale possono accedere, secondo l'ordine temporale di ricezione della manifestazione di interesse e dell'allegata documentazione, soggetti che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti specificati, unitamente all'intenzione di condividere il progetto sociale che il programma BOERO intende perseguire.

CRITERI DI SELEZIONE

[11] Per il servizio è previsto un contributo economico a carico del candidato.

I criteri per la selezione saranno i seguenti:

1) Presenza dei requisiti di base di cui al presente Avviso;

2) Verifica del requisito del reddito minimo come descritto al paragrafo 6, verificato sull'alloggio più piccolo associabile al nucleo familiare (verifica preliminare). (NB: si ricorda che il paragrafo 6 non si applica agli alloggi in vendita calmierata immediata);

3) Appartenenza ad una delle categorie prioritarie di cui al paragrafo 5 del presente Avviso;

4) Partecipazione all'eventuale fase conoscitiva e di condivisione dei contenuti dell'iniziativa BOERO;

5) Verifica dell'idoneità dell'alloggio da attribuire in relazione alla composizione del nucleo familiare e alla sussistenza del requisito del reddito minimo in relazione al canone annuo (NB: si ricorda che tale requisito minimo non si applica agli alloggi in vendita calmierata immediata), così come definita al paragrafo 6 (verifica definitiva).

In ultima istanza, qualora due o più nuclei familiari avessero pari diritto di assegnazione del medesimo alloggio in base all'applicazione dei criteri qui sopra descritti, verrà data priorità al nucleo familiare con numero progressivo di protocollazione della manifestazione di interesse più basso.

Ad avvenuta attribuzione il Gestore Sociale ne darà pronta comunicazione all'interessato ed egli avrà facoltà di concludere il contratto di locazione o vendita nei termini indicati al paragrafo 11 del presente Avviso.

9. Condizioni relative alla locazione degli alloggi

I canoni di locazione sono definiti in relazione alla superficie ed alle caratteristiche degli alloggi.

Alla sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a tre mensilità o, in alternativa, idonea garanzia bancaria autonoma e a prima richiesta per il medesimo importo.

Nel contratto di locazione, è prevista l'indicizzazione del canone di locazione in misura pari al 75% (settantacinque per cento) della variazione dell'indice del prezzo dei consumi FOI, al netto dei tabacchi.

La sottoscrizione del contratto di locazione prevede come imprescindibile l'accettazione del Regolamento di Condominio, nonché dei criteri di riparto delle spese condominiali.

Ai sensi della Convenzione, i componenti del nucleo familiare del conduttore dovranno trasferire, qualora non ne siano già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune di Genova, entro

6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione, a pena di risoluzione del contratto di locazione. Il nucleo familiare dovrà destinare, per tutta la durata del contratto di locazione, l'appartamento a propria abitazione principale e la residenza anagrafica dei componenti del nucleo familiare dovrà essere mantenuta nel Comune di Genova in costanza di contratto.

9.1 Alloggi a canone moderato

La durata della locazione degli appartamenti in *housing* sociale a canone moderato è stabilita in 8 (otto) anni (4+4).

9.2 Alloggi a canone calmierato con previsione di riscatto

La durata della locazione degli appartamenti in *housing* sociale a canone calmierato con previsione di riscatto è parimenti stabilita in 8 (otto) anni (4+4). Con la sottoscrizione del contratto, il locatore concede al conduttore il diritto di acquistare la piena proprietà dell'abitazione alla scadenza dell'ottavo anno, manifestando la volontà di riscatto tramite una comunicazione da inviarsi al locatore tramite lettera raccomandata A/R nel periodo intercorrente tra 180 (centottanta) e 120 (centoventi) giorni precedenti la seconda data di scadenza del contratto.

Il canone mensile degli appartamenti con previsione di riscatto è composto da:

A) Canone di Godimento

B) Canone di Acconto Prezzo

Il prezzo per la compravendita sarà corrisposto con le seguenti modalità:

- Primo Acconto Prezzo pari al 4% (quattro per cento) del prezzo dell'alloggio da corrispondere contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione;

- Secondo Acconto Prezzo pari al 4% (quattro per cento) del prezzo dell'alloggio da corrispondere alla scadenza del quarto anno di locazione;

- Canoni di Acconto Prezzo da corrispondere in rate mensili quale quota parte del Canone;

- Saldo Prezzo da corrispondere all'atto di trasferimento.

In caso di mancato esercizio, da parte del conduttore, del diritto di riscatto, la locazione si intenderà definitivamente scaduta al termine dell'ottavo anno e il locatore avrà il diritto di trattenere oltre al Canone di Godimento, un importo pari ad una parte dei Canoni di Acconto Prezzo maggiorato di un importo pari all'IVA e ogni altro maggiore onere fiscale derivato dal mancato esercizio del diritto di riscatto.

Potrà esercitare il riscatto il conduttore che, unitamente agli altri componenti del proprio nucleo familiare, sia privo di altra abitazione di proprietà adeguata alle esigenze del proprio nucleo familiare nel territorio regionale[12].

Le altre condizioni relative al diritto di riscatto sono meglio dettagliate all'interno del contratto.

10. Condizioni relative alla vendita cd. immediata a prezzi calmierati ed alla vendita conseguente all'esercizio del riscatto

Sia nel caso di vendita cd. immediata a prezzi calmierati sia nel caso della vendita conseguente all'esercizio del riscatto nelle ipotesi di locazione con patto di futura vendita, l'appartamento sarà compravenduto con il rilascio delle sole garanzie inderogabili di legge (formula del "visto e piaciuto").

Ai sensi della normativa applicabile in materia di Housing Sociale e della Convenzione, l'acquirente si impegnerà – entro e non oltre 6 (sei) mesi dalla data di stipula del contratto definitivo – pena la risoluzione di diritto del contratto di vendita ai sensi della Convenzione, ad adibire l'appartamento ad abitazione principale propria e del proprio nucleo familiare. Inoltre, sempre a pena di risoluzione di diritto del contratto di compravendita, i componenti del nucleo familiare dell'acquirente dovranno trasferire, qualora non ne siano già in possesso, la propria residenza anagrafica nel Comune di Genova.

L'acquirente dovrà dichiarare – nell'atto di trasferimento – di ben conoscere e di accettare integralmente la Convenzione, nonché tutti i vincoli cui è soggetto l'appartamento.

In particolare, l'acquirente dovrà accettare, a pena di risoluzione del contratto di compravendita (ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile):

a) In caso di locazione con facoltà di riscatto, il divieto di trasferire l'alloggio a favore di terzi per un periodo di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di comunicazione della volontà di riscattare, che dovrà risultare dell'atto di trasferimento[13];

b) nel residuo periodo di durata della Convenzione, l'obbligo, nei casi di trasferimento a terzi della proprietà dell'alloggio, di:

- osservare i prezzi di rivendita di cui alla Convenzione;

- inserire nei relativi atti di compravendita apposite clausole – da riportare nelle note di trascrizione- in cui gli acquirenti dichiarano di conoscere la Convenzione e di accettarla per quanto loro concerne impegnandosi ad ottemperare agli obblighi ivi previsti in relazione al

[12] Cfr. D.M. 21.6.2017, art.1, comma 1.

[13] Cfr. D.M. 21.6.2017, art. 2, comma 3.

prezzo massimo di rivendita, al canone massimo di locazione ed alla destinazione ad abitazione principale;

- comunicare al condominio l'avvenuto trasferimento della proprietà, inviando copia del relativo contratto definitivo;

- notificare l'avvenuto trasferimento al Comune di Genova – Direzione Politiche Attive per la Casa nella persona del dirigente del Servizio entro 20 giorni dalla stipulazione del relativo contratto.

11. Tempistica

ATTIVITÀ	TEMPISTICA
Verifica preliminare del possesso requisiti (richiesta informazioni, chiarimenti, colloqui individuali) e comunicazione al candidato in merito al possesso dei requisiti preliminari e contestuale invito a partecipare alla fase successiva.	Entro 25 (venticinque) giorni dalla ricezione della domanda
Fase conoscitiva e di condivisione dei contenuti sperimentali del progetto.	Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla ricezione della domanda
Verifica definitiva del possesso requisiti in relazione all'alloggio specifico e comunicazione dell'eventuale proposta di locazione o vendita immediata a prezzi calmierati	Entro 45 (quarantacinque) giorni dalla ricezione della domanda
Prenotazione dell'alloggio.	Entro la data indicata nella comunicazione di avvenuta attribuzione dell'alloggio.

12. Precisazioni

Il contenuto del presente Avviso non costituisce un'offerta al pubblico e, pertanto, non comporta impegno, obbligo, vincolo di alcun genere per la SGR/Fondo/Gestore Sociale di concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi oggetto del presente Avviso. Il presente Avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle manifestazioni di interesse.

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

- attraverso lo sportello del Gestore Sociale all'indirizzo e negli orari indicati sul sito www.hsliguria.it;

- telefonicamente al numero 02 36 55 33 92 negli orari indicati sul sito www.hsliguria.it;

- a mezzo di posta elettronica all'indirizzo boero@hsliguria.it;

13. Allegati all'Avviso

Allegato 1) Tipologia degli alloggi;

Allegato 2) Manifestazione di interesse;

Allegato 3a) Informativa Privacy controparti immobiliari, nel caso della locazione moderata o locazione calmierata con previsione di riscatto;

Allegato 3b) Informativa Privacy controparti immobiliari (disinvestimenti, investimenti) e fornitori, nel caso della vendita immediata a prezzi calmierati;

Allegato 4) Attestazione del reddito del nucleo familiare;

Allegato 5) Dichiarazione conflitti di interesse;

Allegato 6a) Informazioni controparti immobiliari Persone fisiche, nel caso della locazione moderata o locazione calmierata con previsione di riscatto;

Allegato 6b) Informazioni controparti immobiliari Persone fisiche, nel caso della vendita immediata a prezzi calmierati.