

## AVVISO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Alloggi in cessione immediata a prezzo convenzionato e alloggi in locazione con opzione di futuro acquisto nel sito “AbitaPordenone – Non solo una casa”

Viale Grigoletti 92-94/A - Pordenone

### PREMESSA

Il Fondo Immobiliare Finint Abitare Fvg (di seguito il “**Fondo**”) gestito da Finanziaria Internazionale Investments SGR Spa (di seguito “**Finint**”), ha completato il suo primo intervento di *housing* sociale a Pordenone.

Il progetto denominato “**AbitaPordenone**” prevede l’offerta di alloggi, servizi e strumenti dedicati a singoli e famiglie, così come stabilito dalla Convenzione sottoscritta con il Comune di Pordenone.

Con il presente avviso, Finint rende note le modalità di presentazione delle manifestazioni di interesse e i requisiti minimi richiesti per la partecipazione ad “AbitaPordenone” mediante l’attribuzione di un alloggio in locazione con opzione di acquisto a prezzo convenzionato (c.d. affitto-riscatto) ovvero cessione immediata a prezzo convenzionato.

Finint ha incaricato, quale soggetto che fungerà da Gestore Sociale, la Società Consortile C.A.S.A. FVG (di seguito “**gestore sociale**”).

Le manifestazioni di interesse sono da intendersi quali candidature per accedere al percorso di costituzione della comunità dei futuri residenti.

L’intervento “AbitaPordenone” si compone di complessivi 18 alloggi, di cui:

- a) 10 alloggi, oggetto del presente avviso, da concedere in locazione con opzione di acquisto della proprietà dell’alloggio ad un prezzo convenzionato (n. 7 alloggi) ovvero in cessione immediata ad un prezzo convenzionato (n. 3 alloggi).
- b) 8 alloggi, i quali saranno concessi, in forza di separato avviso che viene pubblicato contestualmente al presente, in locazione a canone convenzionato.

L’immobile è situato all’interno di un complesso residenziale poco distante dal centro della città di Pordenone, in una zona ricca di servizi.

La realizzazione di “AbitaPordenone” ha permesso il recupero di una palazzina dismessa, la relativa rigenerazione dell’immobile - infatti 16 appartamenti sono in classe energetica B e 2 in classe A - e la riqualificazione del contesto abitativo.

## 1. OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO

Il presente avviso è finalizzato alla raccolta delle manifestazioni di interesse da parte di coloro che, in possesso dei requisiti di seguito indicati, intendano alternativamente:

- acquistare immediatamente la proprietà dell'alloggio ad un prezzo convenzionato
- ottenere un alloggio in locazione con opzione di acquisto ad un prezzo convenzionato al termine del periodo locazione (c.d. affitto-riscatto)

nell'immobile sito a Pordenone in viale Grigoletti 92-94/A e denominato "AbitaPordenone".

## 2. COSTRUZIONE DELLA COMUNITÀ "AbitaPordenone"

"AbitaPordenone" si propone di dar vita ad una comunità sostenibile, che sia in grado di condividere e mantenere vivi gli spazi comuni e di attivare i servizi destinati alla socializzazione e al tempo libero.

In linea con questo obiettivo il Fondo ha individuato ed incaricato un "Gestore Sociale" promotore di un modello di gestione immobiliare innovativo, che prevede oltre alle attività di amministrazione e gestione tecnica dell'immobile, lo sviluppo di un progetto sociale fondato sulla partecipazione attiva dei residenti.

Il presente avviso è rivolto a tutti coloro che, oltre al bisogno abitativo, sentono la necessità di vivere in un ambiente solidale nel quale le relazioni tra le persone e la partecipazione attiva alla vita della comunità rappresentano una concreta possibilità per il miglioramento della qualità della vita, anche attraverso la promozione di attività di animazione destinate ai residenti e alle loro famiglie.

## 3. CARATTERISTICHE DEGLI ALLOGGI IN VENDITA CONVENZIONATA OVVERO AFFITTO-RISCATTO

Gli alloggi sono suddivisi in diverse tipologie: tricamere, bicamere e mini.

Ciascun alloggio può presentare caratteristiche diverse e per ogni categoria sono di seguito indicati gli importi di riferimento.

### ACQUISTO IMMEDIATO A PREZZO CONVENZIONATO

Tipologia Alloggio	Numero Alloggi	Superficie commerciale	Prezzo acquisto convenzionato	Caparra 10 %
Tricamere Classe Energetica A	1	mq 138,43	€ 229.500,00	€ 22.950,00
Bicamere Classe Energetica B	1	mq 121,28	€ 201.000,00	€ 20.100,00
Mini Classe Energetica A	1	mq 73,90	€ 122.500,00	€ 12.250,00

**APPARTAMENTI IN LOCAZIONE CON OPZIONE DI ACQUISTO A PREZZO CONVENZIONATO (c.d. AFFITTO-RISCATTO)**

Tipologia Alloggio	Numero Alloggi	Superficie commerciale	Prezzo acquisto convenzionato <sup>1</sup>	Canone di locazione annuo	Di cui Acconto annuale	Prezzo dell'opzione di acquisto 5 %
Bicamere	1	mq 88,37	€ 146.520,00	€ 5.700,00	€ 2.850,00	€ 7.326,00
Mini	1	mq 77,98	€ 129.285,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.464,25
Mini	1	mq 80,77	€ 133.920,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.696,00
Mini	1	mq 77,16	127.935,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.396,75
Mini	1	mq 79,88	132.445,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.622,25
Mini	1	mq 78,92	130.845,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.542,25
Mini	1	mq 77,97	129.280,00	€ 5.160,00	€ 2.580,00	€ 6.464,00

Tutti gli appartamenti in locazione con opzione di acquisto a prezzo convenzionato sono in classe energetica B.

Ogni appartamento è dotato di cantina e posto auto di pertinenza nell'autorimessa al piano interrato.

È inoltre presente un giardino condominiale.

Gli appartamenti sono dotati di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione individuale dei consumi, impianto solare termico condominiale e caldaia a condensazione ad alto rendimento.

La prestazione energetica per la climatizzazione invernale per l'immobile di "AbitaPordenone" è pari a 28-46Kwh/mq/anno.

Maggiori informazioni in merito alle caratteristiche degli alloggi sono a disposizione sul sito [www.housingsocialefv.it](http://www.housingsocialefv.it) accedendo alla pagina dedicata al progetto "AbitaPordenone".

Nel modulo della manifestazione d'interesse sarà possibile indicare la tipologia di alloggio preferita.

#### **4. REQUISITI DI BASE DEI DESTINATARI DEL PRESENTE AVVISO**

I destinatari del presente avviso devono possedere, alla data di presentazione della manifestazione di interesse (compilata su apposito modulo come da successivo paragrafo 5), i seguenti requisiti di base:

<sup>1</sup>Tale importo sarà rivalutato secondo la variazione dell'inflazione reale (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al netto dei tabacchi – FOI – calcolato dall'Istat).

- a. CITTADINANZA: avere cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione Europea, oppure avere la cittadinanza di altro Stato purché in possesso di regolare permesso di soggiorno almeno biennale ovvero permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo. Tale requisito deve essere altresì posseduto al momento della sottoscrizione del contratto di locazione con patto di futura vendita e deve permanere in costanza del rapporto.
- b. RESIDENZA: avere la residenza o prestare attività lavorativa in un comune della Regione o essere cittadini italiani residenti all'estero che intendono rientrare in Italia; trasferire la residenza anagrafica nell'appartamento locato, entro sei mesi dalla consegna dell'alloggio.
- c. REQUISITI DI REDDITO: gli alloggi destinati alla vendita convenzionata ovvero alla formula affitto-riscatto potranno essere locati a soggetti che presentino un Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) non superiore ad € 29.000 e un indicatore della situazione economica (ISE) non superiore a all'importo di € 58.900, ma comunque un reddito ISEE minimo pari a tre volte l'ammontare annuale del canone di locazione.

Il gestore potrà richiedere, in ogni tempo, tutta la documentazione ufficiale idonea a comprovare la veridicità delle dichiarazioni rilasciate dal candidato nella manifestazione d'interesse in merito al possesso, al momento della candidatura, dei requisiti richiesti ai punti a), b) e c) di questo paragrafo. I richiedenti inoltre non devono né essere titolari in tutto il territorio nazionale della proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento di altra abitazione adatta alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta municipale unica; né avere avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici.

## **5. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

La manifestazione di interesse dovrà essere compilata attraverso l'apposita procedura guidata di seguito illustrata. I dati dovranno essere inseriti on-line mediante l'accesso al sito [www.housingsocialefvig.it](http://www.housingsocialefvig.it) e seguendo le istruzioni ivi contenute.

Nello schema allegato al presente avviso (All.1: "Schema esemplificativo inserimento dati attraverso il sito [www.housingsocialefvig.it](http://www.housingsocialefvig.it)") sono elencate tutte le voci che verranno richieste all'atto della compilazione on-line.

A procedura ultimata, il candidato dovrà stampare la manifestazione d'interesse e sottoscriverla.

In alternativa all'inserimento dei dati on-line i candidati potranno recarsi allo sportello "AbitaPordenone" dove verranno assistiti nella fase dell'inserimento dei dati. Si invitano i candidati a recarsi allo sportello portando con sé una copia previamente compilata dello schema esemplificativo (All.1).

Alla manifestazione di interesse dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- a. Documento "Informazioni relative al trattamento dei dati personali" (All.2) debitamente sottoscritto.
- b. Documentazione idonea a comprovare la sussistenza delle condizioni dichiarate, nello specifico:
  - fotocopia della carta d'identità in corso di validità dei componenti del nucleo familiare;
  - certificato di nascita, residenza e cittadinanza (autocertificazione) del candidato;
  - stato di famiglia (autocertificazione);

– modulo ISEE in corso di validità.

c. Questionario conoscitivo, allegato al presente avviso (All.3: “Questionario conoscitivo”).

La manifestazione di interesse, unitamente a tutti gli allegati sopra richiesti, dovrà pervenire allo sportello “AbitaPordenone” entro la scadenza indicata nell’home page del sito “AbitaPordenone”.

In alternativa, la busta contenente gli allegati e la manifestazione d'interesse può essere consegnata a mano allo sportello “AbitaPordenone” negli orari di apertura indicati al paragrafo 11 o sul sito internet [www.housingsocialefv.it](http://www.housingsocialefv.it).

Al momento della ricezione della documentazione sopra descritta verrà attribuito l'apposito numero di protocollo di arrivo e la manifestazione d'interesse si intenderà validamente presentata. L'esame delle manifestazioni d'interesse inviate dai partecipanti seguirà l'ordine di arrivo di ciascuna di esse.

## 6. ESAME DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Il Gestore Sociale avvierà, per conto di Finint, la procedura finalizzata ad individuare coloro che parteciperanno ad “AbitaPordenone”. Tale procedura avrà inizio a decorrere dalla prima scadenza fissata per la presentazione delle manifestazioni di interesse e si ripeterà alle scadenze successive, così come indicato nel quadro esemplificativo della tempistica di seguito riportato e fino all'esaurimento degli appartamenti disponibili.

I richiedenti che risultassero privi dei requisiti di base di cui al precedente paragrafo 4 non saranno ammessi alle fasi di valutazione successive.

Il Gestore Sociale potrà invitare i candidati in possesso dei requisiti di base a partecipare ad uno o più colloqui conoscitivi, durante i quali verrà anche verificato il livello di condivisione del progetto “AbitaPordenone”, con particolare riferimento alla creazione di una comunità di abitanti.

Il Gestore Sociale sottoporrà tutte le proprie valutazioni a Finint che individuerà, in modo insindacabile, i destinatari degli alloggi.

## 7. TEMPISTICA

Attività	Tempistica
Ricezione delle manifestazioni di interesse	Le date delle scadenze sono pubblicate sul sito <a href="http://www.housingsocialefv.it">www.housingsocialefv.it</a> o reperibili presso lo sportello “AbitaPordenone”
Accettazione della proposta di locazione	Entro 5 giorni dalla proposta di locazione che verrà consegnata al potenziale conduttore
Formalizzazione del rapporto di locazione	Entro 15 giorni dall'accettazione della proposta di locazione
Consegna degli alloggi	Prevista a partire da gennaio 2015

## 8. CONDIZIONI RELATIVE ALLA LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI CON OPZIONE DI ACQUISTO

## **CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO**

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi.

L'alloggio dovrà essere stabilmente abitato da tutti i componenti del nucleo familiare dichiarato nella candidatura entro 90 giorni dalla consegna; gli inquilini, dovranno trasferirvi la residenza entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di locazione.

## **DURATA DELLA LOCAZIONE E INDICIZZAZIONE DEL CANONE**

La durata della locazione è stabilita in 4 anni rinnovabile per altri 4, ai sensi della L. n. 431/98.

I canoni di locazione, come indicati al precedente paragrafo 3, sono definiti in relazione alla superficie commerciale ed alle caratteristiche degli alloggi.

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

Nel contratto di locazione è prevista l'indicizzazione annua del canone di locazione in misura pari al 75% della variazione dell'Indice dei prezzi al consumo FOI al netto dei tabacchi.

## **ESERCIZIO DELL'OPZIONE DI ACQUISTO**

Il conduttore potrà acquistare la proprietà dell'alloggio mediante esercizio dell'opzione di acquisto.

Il trasferimento della proprietà in capo al conduttore si potrà perfezionare previa richiesta scritta che il conduttore farà pervenire al Fondo nel corso dell'ottavo anno dalla stipula del contratto.

Il corrispettivo per l'acquisto della proprietà dell'alloggio, dovrà essere versato dal conduttore secondo le seguenti modalità e scadenze:

- Acconti, da versarsi mensilmente unitamente al canone di locazione (in caso di cessazione anticipata degli effetti del contratto di locazione ovvero di mancato esercizio dell'opzione di acquisto detti acconti verranno restituiti al conduttore). L'entità degli acconti sarà pari al 50% del complessivo ammontare da versare mensilmente da parte del conduttore.
- Versamento del saldo alla sottoscrizione dell'atto di compravendita della proprietà dell'alloggio.

Resta inteso che, alla sottoscrizione del contratto di locazione, dovrà essere versato il prezzo dell'opzione di acquisto, pari al 5% (cinque per cento) del valore futuro del bene.

In caso di trasferimento della proprietà dell'alloggio, il prezzo dell'opzione di acquisto verrà imputato a corrispettivo per il trasferimento della proprietà. In caso di mancato trasferimento della proprietà (sia per cessazione anticipata degli effetti del contratto di locazione o per mancato esercizio dell'opzione di acquisto) il prezzo dell'opzione resterà nella titolarità del locatore.

Alla luce di quanto precede, al termine della locazione pari a 8 anni, il prezzo dell'opzione di acquisto e gli acconti contribuiranno al raggiungimento del 20% circa del prezzo di acquisto dell'immobile.

Ulteriori indicazioni riguardo l'alloggio saranno rese disponibili sul sito [www.housingsociale.fvg.it](http://www.housingsociale.fvg.it)

## **DIVIETO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

E' vietata la cessione degli alloggi prima che siano decorsi 5 anni dal rogito.

Decorsi 5 anni dal rogito, gli alloggi potranno essere trasferiti unicamente a soggetti che presentino un Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) inferiore al limite massimo previsto dalla normativa regionale per l'accesso al Canone convenzionato.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio (sia in proprietà superficiaria, sia in proprietà divenuta piena) successivamente alla prima cessione sarà rivalutato secondo la variazione dell'inflazione reale (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al netto dei tabacchi – FOI – calcolato dall'Istat).

## **9. CONDIZIONI RELATIVE ALL'ACQUISTO A PREZZO CONVENZIONATO**

### **CONSEGNA E OCCUPAZIONE DELL'ALLOGGIO**

L'alloggio viene consegnato in condizioni di abitabilità, senza arredi.

L'alloggio dovrà essere stabilmente abitato da tutti i componenti del nucleo familiare dichiarato nella candidatura entro 90 giorni dalla consegna; gli inquilini, dovranno trasferirvi la residenza entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto di acquisto.

### **PAGAMENTO DEL PREZZO DI ACQUISTO CONVENZIONATO**

Il corrispettivo per l'acquisto della proprietà superficiaria dell'alloggio dovrà essere versato dall'acquirente secondo le seguenti modalità e scadenze:

- caparra, pari al 10% (dieci per cento) da versare contestualmente alla sottoscrizione del preliminare di compravendita;
- 90% a saldo da versarsi contestualmente al rogito di acquisto.

### **DIVIETO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

E' vietata la cessione degli alloggi prima che siano decorsi 5 anni dal rogito.

Decorsi 5 anni dal rogito e sino al termine ultimo del 31 dicembre 2019, gli alloggi potranno essere trasferiti unicamente a soggetti che presentino un Indicatore della Situazione Economica Equivalente (ISEE) inferiore al limite massimo previsto dalla normativa regionale per l'accesso al Canone convenzionato.

Il prezzo di vendita di ciascun alloggio (sia in proprietà superficiaria, sia in proprietà divenuta piena) successivamente alla prima cessione sarà rivalutato secondo la variazione dell'inflazione reale (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati al netto dei tabacchi – FOI – calcolato dall'Istat).

## **10. PRECISAZIONI**

Il contenuto del presente Avviso non costituisce né comporta alcun impegno, obbligo, vincolo di alcun genere né alcuna espressione di volontà del Fondo e di Finint a concludere alcun contratto o accordo in relazione agli alloggi e, in ogni caso, all'intervento "AbitaPordenone". Il presente Avviso ha unicamente scopo informativo delle modalità di raccolta delle manifestazioni di interesse nell'ambito del progetto "AbitaPordenone".

Finint quale soggetto destinatario degli obblighi di cui al D.Lgs. 21 novembre 2007 n. 231 e s.m.i. (recante "Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione") provvederà a richiedere e ad acquisire, prima della prenotazione dell'alloggio da parte del candidato prescelto, ogni dichiarazione, chiarimento o documentazione che ritenga necessari per l'assolvimento degli obblighi di adeguata verifica ed in generale degli obblighi in materia antiriciclaggio ai sensi della citata legge.

Finint provvederà, altresì, a richiedere e ad acquisire, prima della prenotazione dell'alloggio da parte del candidato prescelto, una specifica dichiarazione ai fini del proprio processo di valutazione interno in materia di conflitto di interessi.

## **11. RICHIESTE DI INFORMAZIONI**

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

- attraverso lo sportello "AbitaPordenone" in viale Grigoletti 92-94/A a Pordenone negli orari indicati sul sito [www.housingsocialefv.it](http://www.housingsocialefv.it)
- telefonicamente: presso la sede del Gestore Sociale a Udine 0432 476852 e della Cooperativa Sociale Abitamondo 0434 578600, cell 392 9813091
- a mezzo posta elettronica all'indirizzo [avvisi@housingsocialefv.it](mailto:avvisi@housingsocialefv.it)

Una selezione delle domande più frequenti con le rispettive risposte sarà pubblicata nella sezione FAQ del sito [www.housingsocialefv.it](http://www.housingsocialefv.it)

## **12. ALLEGATI ALL'AVVISO**

1. Schema esemplificativo inserimento dati attraverso il sito [www.housingsocialefv.it](http://www.housingsocialefv.it)
2. Informazioni relative al trattamento dei dati personali
3. Questionario conoscitivo