

COOPERATIVA LA BENEFICA di NOVATE MILANESE

3° BANDO ASSEGNAZIONE ALLOGGI “CASE SPARSE”

SCADENZA 15 APRILE 2024

Chi siamo

La Benefica è una cooperativa di abitanti a proprietà indivisa, vale a dire che i soci beneficiano del godimento dell'alloggio pagando un canone e rimborsando le spese. La proprietà di alloggi, box e negozi rimane della cooperativa.

Nata nel 1901 per iniziativa di un gruppo di lavoratori decisi ad unire le forze per dare una soluzione dignitosa al problema dell'abitare, La Benefica ha sempre garantito ai soci l'utilizzo di case a costi ragionevoli e sempre inferiori rispetto a quanto offre il mercato degli affitti.

E' proprietaria di n° 1.384 alloggi per una superficie complessiva di mq. 82.554, n° 856 box, n° 45 unità commerciali.

Lo statuto ed una serie di regolamenti disciplinano i rapporti tra cooperativa e soci e tra i soci.

Il bando regionale

La cooperativa ha partecipato ad un bando della Regione Lombardia per il finanziamento del recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali del patrimonio immobiliare non utilizzato o sottoutilizzato, ai sensi della D.G.R. 14/07/2020 n° 3363 e del D.D.S. 6/08/202 n° 9601.

L'intervento è stato denominato “Case Sparse” e, con l'identificativo di proposta progettuale ID 2660445, è stato ammesso nella graduatoria approvata dalla Regione Lombardia con D.D.S. 12/05/2021 n° 6301 ed ha ottenuto la concessione del finanziamento con Decreto n° 16612 del 30/11/2021 della Direzione Generale Casa e Housing Sociale.

Le condizioni previste dal bando regionale sono formalizzate in una convenzione sottoscritta da La Benefica, dal Comune di Novate Milanese, dalla Regione Lombardia in data 6 Ottobre 2022.

I requisiti previsti dalla Regione

I beneficiari, alla data di presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione dell'alloggio, devono avere i seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), ovvero di stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati;

b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in Lombardia;

c) indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento compreso tra il valore minimo di 14.000 euro e massimo di 40.000 euro;

d) assenza di titolarità di diritti di proprietà o di altri diritti reali di godimento su beni immobili adeguati alle esigenze del nucleo familiare, ubicati nel territorio italiano o all'estero. Per tutti i richiedenti, la

titolarità dei diritti sopra indicati è rilevabile dalla documentazione fiscale e dalla dichiarazione ISEE presentata. L'omessa dichiarazione della titolarità di tali diritti è sanzionabile ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa);

e) assenza di assegnazioni di alloggi destinati a servizi abitativi pubblici per i quali, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza o è stato disposto l'annullamento, con conseguente risoluzione del contratto di locazione, ad eccezione delle situazioni di cui al comma 1, lett. a) punti 1 e 2 dell'articolo 25 del regolamento regionale 4/2017;

f) assenza di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici per morosità colpevole, in relazione al pagamento del canone di locazione ovvero al rimborso delle spese. Trascorsi cinque anni dalla dichiarazione di decadenza, la domanda è ammissibile a condizione che il debito sia stato estinto;

g) assenza, anche secondo le risultanze della banca dati di cui all'articolo 22, comma 3, della legge regionale n. 16/2016, di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità immobiliare ad uso non residenziale o di spazi pubblici e/o privati negli ultimi cinque anni. Trascorsi cinque anni dalla cessazione dell'occupazione abusiva la domanda è ammissibile a condizione che l'eventuale debito derivante dai danneggiamenti prodotti durante il periodo di occupazione o nelle fasi di sgombero sia stato estinto.

Nei casi di nuclei familiari di nuova formazione, che abbiano componenti di età non superiore a trentacinque anni, che si devono costituire, con atto di matrimonio o unione civile, entro un anno dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione, la verifica della condizione economica di cui alla lettera c) avviene con riferimento alla dichiarazione ISEE delle famiglie di provenienza di ciascuno dei componenti la famiglia di nuova formazione.

Gli alloggi da assegnare

Gli alloggi da assegnare, tutti in territorio di Novate Milanese, sono di seguito elencati:

ID Alloggio	Indirizzo Via	Piano	Dati catastali	N° locali	Sup. mq	Canone annuo (1)	Stima spese annue (base 2023)	Deposito cauzionale	Stima costo mensile (2)	Alloggio adeguato ad n. max persone
2	Bonfanti, 1	1°	7-81-755	2	42,66	2.815,56	2.133,00	4.315,56	430	2
5	Bonfanti, 1	3°	7-81-766	2	39,36	2.597,76	2.029,00	4.097,76	410	2
8	XXV Aprile 41/N	3°	16-168-722	2	42,81	2.825,46	2.086,50	4.325,46	420	2
20	Cadorna, 15	2°	6-94-740	2	41,20	2.721,84	2.062,00	4.221,84	415	2
21	Cadorna, 15	3°	6-94-742	2	44	2.904,00	2.234,50	4.404,00	450	2

(1) oltre ad IVA del 4%

(2) canone + stima spese inclusa IVA del 4%

Schede analitiche degli alloggi sono disponibili sul sito della cooperativa (www.labenefica.it)

Canoni e costi

Il canone di godimento dell'alloggio è determinato in € 66,00 al mq. oltre ad IVA del 4%. L'importo annuo viene suddiviso in rate trimestrali anticipate.

Il canone è soggetto alla revisione annuale in base al 75% della variazione annuale dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

Gli assegnatari sono tenuti a rimborsare le spese di gestione alloggi (tra cui il riscaldamento centralizzato) e spese generali della cooperativa, in rate trimestrali.

All'atto della stipula del contratto deve essere versato un deposito cauzionale pari a un anno di canone + 1.500 € come deposito di prenotazione

Nel caso in cui risulti assegnatario un non socio, lo stesso è tenuto a far domanda di ammissione alla compagine sociale. La quota di ammissione ammonta ad 278,97 €, comprensiva di quota sociale di 25,82.

Durata del contratto

Il contratto di assegnazione in godimento è a tempo indeterminato ed ha durata fino a quando l'assegnatario resta socio della Cooperativa.

L'assegnatario può recedere dal contratto e/o dalla Cooperativa.

La Cooperativa può risolvere il contratto solo in caso di inadempimento dell'assegnatario al contratto e/o allo Statuto e/o al Regolamento assegnazione alloggi della Cooperativa o qualora l'assegnatario perda i requisiti previsti dalla convenzione col Comune di Novate Milanese sopra menzionata o non ne documenti la sussistenza.

A tal fine ogni quattro anni dall'inizio dell'assegnazione l'assegnatario è tenuto a documentare alla Cooperativa la permanenza di detti requisiti.

Modalità di presentazione delle domande

Gli interessati all'assegnazione degli alloggi di cui al bando "Case Sparse" dovranno presentare i documenti sotto riportati

ENTRO E NON OLTRE LE ORE 12 DEL GIORNO 15 APRILE 2024

con una delle seguenti modalità:

- alloggi@labenefica.it – **TUTTI I DOCUMENTI DOVRANNO ESSERE SOLO IN FORMATO PDF**
- consegna in **busta chiusa**, presso gli uffici della Cooperativa in via XXV Aprile 41 – 20026 Novate Milanese, **previo appuntamento** chiamando il numero 023544913 risp. Autom. 1.

Ad ogni domanda pervenuta verrà assegnato un codice identificativo, che verrà inviato al richiedente **esclusivamente tramite email**.

Documenti da presentare

La richiesta di partecipazione all'assegnazione degli alloggi relativi al bando "Case Sparse" dovrà necessariamente comprendere oltre **al modulo di "Manifestazione di interesse e autocertificazione"** i seguenti documenti che dovranno essere tutti in **formato PDF**:

- Copia di documenti di identità;
- Codice Fiscale;
- Permesso di soggiorno (in caso di richiedente straniero);
- Certificato di Residenza o attestato di svolgimento di attività lavorativa in Lombardia;
- Stato di famiglia o autocertificazione;
- Indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare;

In caso di assegnazione sarà richiesta, per l'ammissione a socio, la produzione di certificato del casellario giudiziale e del certificato dei carichi pendenti.

L'incompleta presentazione dei documenti, nei termini, non consentirà di partecipare all'assegnazione degli alloggi.

Modalità di accertamento e controllo delle dichiarazioni

La documentazione ricevuta sarà esaminata dagli uffici della cooperativa che stileranno apposita graduatoria sulla base dei criteri più avanti enunciati.

Entro 60 giorni dall'individuazione degli assegnatari ed in ogni caso prima della sottoscrizione del contratto di godimento, l'elenco dei beneficiari con la relativa documentazione prodotta sarà consegnata al Comune di Novate Milanese per i controlli previsti dalla Convenzione stipulata. Il Comune provvederà entro 60 giorni a comunicare gli esiti dei controlli di sua competenza, effettuati in merito al possesso dei requisiti. L'esito negativo dei controlli non consentirà l'assegnazione dell'alloggio.

Criteri per la graduatoria di assegnazione

I potenziali richiedenti l'assegnazione di un alloggio oggetto della presente convenzione verranno iscritti in una graduatoria specifica, ordinati sulla base della sommatoria di punteggi attribuiti come di seguito indicati:

	Criterio	Descrizione	Punteggio
1	Giovane età	In caso di potenziali assegnatari, futuri titolari del contratto, con età inferiore a 35 anni	2 punti
2	Coabitazione	nel caso di nucleo familiare costituitosi nei precedenti 2 anni alla data di presentazione della domanda che conviva con una delle famiglie di origine	3 punti
3	Insalubrità dell'alloggio occupato	in caso di accertate precarie condizioni igienico sanitarie dell'alloggio occupato, attestate dall'Azienda Territoriale competente	3 punti
4	Richiesta di cambio alloggio per famiglia con familiare diversamente abile	qualora il socio iscritto alla cooperativa e potenziale assegnatario richieda il cambio alloggio per assicurare opportune condizioni ad un familiare, affetto da minorazioni o malattie invalidanti che comportano un handicap grave (così come definito all'art. 3, comma 3, legge 5 febbraio 1992, n. 104), ovvero una percentuale di invalidità certificata dai competenti organi sanitari regionali, pari o superiore al 66 per cento	5 punti
5	Persone anziane	In caso di potenziali assegnatari, futuri titolari del contratto, con età superiore a 65 anni	3 punti
6	Indice di sovraffollamento	In caso di potenziali assegnatari che si trovino in condizioni abitative di sovraffollamento da almeno un anno come definito dalle norme nazionali come definito da D.M. 5 luglio 1975 ed s.m.i.	2 punti
7	Nuclei di nuova formazione	qualora la domanda di alloggio sia presentata per un nucleo familiare di 2 componenti costituitosi con atto formale registrato, entro i due anni precedenti la data della domanda di partecipazione al bando	1 punto
8	Sfratto esecutivo	qualora la domanda di alloggio sia presentata per un nucleo familiare, anche monopersonale, destinatario di provvedimento giudiziario esecutivo che disponga il rilascio dell'alloggio non per morosità dello stesso in cui abita, a condizione che egli non abbia comunque subito un provvedimento di sfratto per occupazione abusiva o per morosità negli ultimi 5 anni	5 punti
9	Fine locazione	Qualora la domanda di alloggio sia presentata per un nucleo, anche monoparentale, proveniente da alloggio con contratto di locazione disdettato dal locatore	2 punti
10	Soci della cooperativa con anzianità di iscrizione	Qualora il potenziale assegnatario sia iscritto alla propria lista di prenotazione degli alloggi	1 punto per ogni anno solare di iscrizione alla lista, fino ad un massimo di 7 punti
11	Anzianità di iscrizione alla cooperativa	Qualora il potenziale assegnatario sia iscritto alla cooperativa da almeno 10 anni	4 punti
12	Versamento risparmio sociale	Qualora il potenziale assegnatario abbia provveduto ad effettuare un deposito di denaro nel rispetto dell'art. 15 dello Statuto della Cooperativa	0,5 punti per ogni deposito non inferiore a € 5.000; 0,1 punti per ogni 1.000 euro di deposito eccedenti i primi € 5.000 per un massimo di 3 punti

a. L'assegnazione avverrà in base alla graduatoria come sopra definita fino a saturazione del numero degli alloggi disponibili;

b. Successivamente alla loro prima formazione, le graduatorie relative a questo bando sono permanenti e vengono aggiornate semestralmente, alla fine di ciascun semestre. L'aggiornamento avviene sulla base delle nuove domande e dei nuovi documenti presentati dai soci non oltre quindici giorni prima della fine del semestre;

c. Nel caso in cui il beneficiario dell'assegnazione sia una persona non iscritta alla società cooperativa egli sarà tenuto a richiedere l'iscrizione a socio entro il termine di sottoscrizione del contratto, pena il decadimento del diritto acquisito all'assegnazione;

d. A parità di punteggio, la priorità è data in base alla maggiore anzianità di associazione alla Cooperativa;

e. Le graduatorie saranno rese pubbliche come da modalità poste in convenzione.

Procedimento di selezione e assegnazione alloggi

La **graduatoria** elaborata dagli uffici della Cooperativa successivamente alla scadenza, verrà pubblicata sul sito della Cooperativa, con l'indicazione del **codice identificativo**, almeno sette giorni prima dell'assemblea di assegnazione.

I richiedenti verranno informati della pubblicazione della graduatoria tramite email e/o sms.

I richiedenti pari ad un numero doppio rispetto al numero degli alloggi da assegnare e primi in ordine di graduatoria parteciperanno **all'assemblea di assegnazione degli alloggi** che si terrà presso la sala polifunzionale di via XXV Aprile, 41 a Novate Milanese.

Gli aventi diritto a partecipare all'assemblea potranno consultare il sito della Cooperativa per conoscere data ora e luogo in cui si terrà l'assemblea.

Nell'ora e data prevista dall'assemblea, gli aventi diritto dovranno effettuare la registrazione all'ingresso, presentandosi con un documento di identità. In caso di impossibilità a partecipare, l'avente diritto potrà farsi rappresentare da un delegato munito di delega autografa, copia di documento di identità del delegante e documento di identità proprio.

L'assenza alla assemblea equivale alla dichiarazione di cessato interesse all'assegnazione dell'alloggio.

La presidenza dell'Assemblea, ricevuta la lista degli aventi diritto presenti, procederà alla **chiamata nominativa**, rispettando rigorosamente l'ordine attribuito in graduatoria.

Il richiedente chiamato dovrà dichiarare **se accetta la pre-assegnazione di uno degli alloggi proposti, se rinuncia o se desidera essere iscritto alle liste di riserva**. Con la dichiarazione di accettazione, l'alloggio si considera pre-assegnato e non sarà più disponibile per le successive chiamate.

Il richiedente che accetta la pre-assegnazione di un alloggio fissa l'appuntamento per la visita dello stesso secondo il calendario proposto dagli uffici. Entro due giorni dalla visita dell'alloggio, il pre-assegnatario dovrà confermare o rinunciare all'alloggio. Per confermare l'assegnazione, il pre-assegnatario dovrà provvedere al versamento del **deposito cauzionale** pari ad una annualità di canone.

La sottoscrizione del contratto di assegnazione potrà avvenire successivamente al positivo esito del controllo da parte del Comune di Novate Milanese della documentazione presentata dal richiedente in fase di domanda di partecipazione.

Nel caso in cui il pre-assegnatario non fosse socio della cooperativa, prima della sottoscrizione del contratto di assegnazione dovrà presentare domanda di ammissione alla compagine sociale. La mancata sottoscrizione del contratto di assegnazione entro i termini concessi equivale a rinuncia all'assegnazione.

Qualora nell'assemblea non venissero assegnati tutti gli alloggi o in caso di successiva rinuncia anche da parte degli iscritti nelle liste di riserva, si procederà ad indire una nuova assemblea di assegnazione per gli alloggi residui.

Allegati:

- Modulo privacy
- Manifestazione di interesse – Autocertificazione
- Scheda attribuzione punteggi
- Modulo documenti da allegare