

Progetto Servizi e Commercio di vicinato

AVVISO PER LA LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI ALL'INTERNO DEI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE "REDO", "5 SQUARE", "URBANA", "BORGO SOSTENIBILE" A MILANO A FRONTE DELLA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA PROGETTUALE DI UTILIZZO.

1. Premesse e ragioni dell'intervento

Il presente avviso è promosso da Investire Società di Gestione del Risparmio S.P.A. (in forma abbreviata "InvestiRE SGR SPA", di seguito "InvestiRE" o la "SGR") quale gestore del Fondo di Investimento Immobiliare Etico Multicomparto riservato ad Investitori qualificati denominato Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno (di seguito il "Fondo" o "Fondo FIL 1") e da Fondazione Housing Sociale (in forma abbreviata "FHS"), nella sua qualità di soggetto che, sin dalla propria costituzione nell'anno 2004, promuove la diffusione e l'attuazione di modalità innovative di intervento nel settore dell'*housing sociale*, agendo quale *advisor* tecnico e sociale della SGR. La SGR e FHS sono affiancati dai Gestori Sociali dei singoli interventi.

In concordanza con gli obiettivi del Fondo FIL1, i soggetti promotori promuovono un percorso di selezione dei soggetti che, previa raccolta delle manifestazioni di interesse, saranno chiamati a gestire i servizi locali urbani e le funzioni compatibili con la residenza collocati ai piedi degli edifici realizzati dalla SGR nell'ambito degli interventi di housing sociale denominati "REDO", "5 SQUARE", "Urbana" e "Borgo Sostenibile" realizzati dalla medesima SGR in partenariato con il Comune di Milano.

Il presente avviso si propone di promuovere la valorizzazione di contesti residenziali in territori periferici anche attraverso i servizi e il commercio di vicinato quali elementi ad alto valore sociale, capaci di attivare processi virtuosi di innovazione urbana e sviluppo culturale, sociale ed economico della città come risorse per l'intero territorio.

Il commercio di vicinato viene qui inteso come servizio che riesce a innescare relazioni positive tra abitanti (luoghi per incontrarsi, stringere relazioni, sviluppare progetti, partecipare ad attività) e a costruire nuove centralità urbane potenziando il ruolo delle attività sul territorio come motore di

sviluppo ed elemento di coesione e di riconoscimento sia per la comunità stessa che per i visitatori e utenti esterni.

2. Obiettivo dell'avviso

L'avviso ha come obiettivo la locazione degli spazi commerciali o a servizio negli interventi di housing sociale denominati "REDO", "5 SQUARE", "Urbana" e "Borgo Sostenibile" in base alle caratteristiche urbanistiche dell'intervento e in una dimensione in cui vengono agevolate le relazioni tra abitanti e commercianti-fornitori di servizi nonché le sinergie della rete.

3. Oggetto dell'avviso

Oggetto del presente avviso sono gli spazi definiti come da allegato 1 presenti nei progetti di housing sociale "REDO", "5 SQUARE", "Urbana" e "Borgo Sostenibile".

Le caratteristiche tecniche e il grado di finitura vengono dettagliati nelle schede del suddetto allegato.



Il **Borgo Sostenibile** è un progetto realizzato nel 2015 a Figino, quartiere storico ad ovest della città di Milano e conta 321 appartamenti in locazione e patto di futura vendita oltre a servizi residenziali, servizi locali urbani, spazi commerciali, aree per lo sport e il tempo libero.

Questo progetto, già abitato, promuove attività di vicinato e servizi collaborativi nell'ottica di una promozione sociale del territorio.

REDO è il nuovo smart district di Milano, sorge in zona est e conta 615 appartamenti in locazione convenzionata e vendita, nuovi servizi di vicinato, una nuova scuola media, parchi e aree attrezzate per lo sport e il tempo libero, piste ciclabili e un hub infrastrutturale multiservizio; la data di fine lavori è prevista per il terzo trimestre del 2019.

Nel progetto di REDO vi è attenzione alla connotazione smart del progetto, con servizi di vicinato dedicati al benessere della persona, al lavoro autonomo e alle nuove tecnologie produttive. Le attività proposte devono rientrare nel Catalogo dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Milano e pertanto dovranno essere sottoposte ad un processo di valutazione da parte del Comune ai fini del loro successivo convenzionamento/accreditamento con il Comune medesimo.

L'intervento di **Urbana**, in via Rizzoli, si colloca a nord est di Milano nell'area delimitata dal tracciato della metropolitana e il Parco Lambro in prossimità della fermata della Crescenzago della Linea 2. Il progetto si compone di 137 appartamenti in locazione convenzionata, canone sociale e vendita convenzionata e l'ingresso degli inquilini è previsto per l'autunno del 2019.

Il progetto Urbana è particolarmente dedicato a servizi che rientrano nella sfera sanitaria, del benessere e cura della persona. In particolare, in base al Permesso di Costruire, uno dei locali presenti deve essere adibito a studi medici convenzionati. Poiché la destinazione d'uso urbanistica è indicata come servizi, le attività proposte devono rientrare nel Catalogo dei Servizi del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Milano e pertanto dovranno essere sottoposte ad un processo di valutazione da parte del Comune ai fini del loro successivo convenzionamento/accreditamento con il Comune medesimo.

5 SQUARE si trova in un'area ai confini con il Parco Agricolo Sud Milano in via Antegnati, completamente occupata da un complesso edilizio composto da 5 edifici a corte. Il progetto si compone di 468 appartamenti e prevede la riqualificazione degli edifici pluripiano da destinare a edilizia convenzionata

agevolata in cessione e in locazione a canone convenzionato oltre a servizi locali urbani e commercio. Indicativamente, il progetto sarà concluso entro l'anno 2020.

Il progetto accoglie positivamente servizi che svolgano una funzione di richiamo e attivazione del territorio legati al commercio al dettaglio, alla ristorazione/bar con modalità innovative, alle attività artigiane.

Nonostante le suggestioni proposte, è possibile proporre tipologie diverse di servizio che siano compatibili con gli spazi e si inseriscano nel territorio, qualora compatibili con le Convenzioni stipulate con il Comune di Milano.

4. Destinatari del presente avviso

I destinatari di questo progetto sono imprenditori, Imprese Sociali, artisti e piccoli artigiani, fornitori di servizi, cooperative, associazioni, enti del Terzo Settore con una spinta all'innovazione e che cercano spazi per proprie attività.



Soggetti con una **visione lungimirante** e che sappiano anticipare questioni



Soggetti con una forte **attenzione al contesto locale** e una visione globale



Soggetti con capacità o desiderio di **coprogettazione**



Soggetti che attivano **servizi aperti alla collettività plurima** (i servizi dovranno essere convenzionati con il Comune di Milano)



Soggetti che propongono **idee innovative** e sperimentali



Soggetti in grado di innescare **sinergie** e consolidare un **network**



Soggetti che credono nella **sostenibilità** ambientale, sociale e economica



Soggetti che ricercano la **bellezza**

I soggetti ricercati devono dimostrarsi in grado di impegnarsi nell'attrarre flussi di utenti e articolare una comunicazione efficace. Oltre a questo è chiesto ai futuri conduttori di attivarsi per realizzare insieme agli attori presenti una rete territoriale che sia a supporto della propria attività e dell'animazione dei quartieri stessi attraverso proposte sinergiche e innovative.

Ai commercianti, artigiani, enti del Terzo Settore selezionati verrà inoltre richiesto di aderire a una Dichiarazione di Intenti, allegata al presente Avviso, e di partecipare al percorso di **Start up di comunità**¹ o a incontri con gli abitanti secondo modalità concordate.

5. Elementi di contratto

Il corrispettivo per la locazione, calcolato sui 6 anni, è parte integrante della candidatura, non vincolante e potrà essere successivamente negoziato in base alla sostenibilità dell'iniziativa, alla proposta di attività e servizio, di ricaduta prevista e all'impegno sul territorio. La proposta è in termini di canone medio e scalettatura. Al suddetto canone verranno aggiunti gli oneri e l'IVA.

Per quanto riguarda l'intervento di Borgo Sostenibile, il canone base si attesta su 50€/mq/anno, considerando la gratuità il primo anno e il pagamento del 50% del canone il secondo anno; solo a partire dal terzo anno si entrerà a regime.

Per le altre iniziative si richiede una proposta economica il cui importo non sia superiore a 100€/mq/anno.

- La durata del contratto di affitto sarà di sei anni rinnovabili automaticamente per un periodo ulteriore di 6.
- Alla sottoscrizione del contratto dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità del canone di locazione a regime.
- È vietato qualsiasi, anche parziale, mutamento di destinazione d'uso.
- Vi è il divieto di cessione del contratto anche in sublocazione parziale o cessione in godimento a terzi degli spazi dati in locazione.
- L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto come risultante dalle schede allegate al presente avviso rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza

¹ Lo **Start up di comunità** è un percorso rivolto agli abitanti dell'housing sociale e alla popolazione locale per progettare servizi collaborativi. All'interno di questo percorso vi saranno dei momenti di incontro tra commercianti/enti del Terzo Settore e abitanti per individuare i desiderata e favorire punti d'incontro tra commercianti/fornitori di servizi e clienti/utenti tenendo conto di reciproci vantaggi (es. accordo per la definizione degli orari di apertura, per la consegna a domicilio, per condizioni di vendita o scelte merceologiche, politiche di affiliazione, etc.).

occorrenti per l'uso. A tal fine il locatario non potrà avanzare pretese di qualsiasi tipo per eventuali interventi sull'immobile (di adeguamento tecnico, igienico, sanitario) che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso convenuto.

- Gli interventi o le modifiche richieste saranno effettuati a cura e a spese del locatario, previa autorizzazione e verifica della SGR.
- Ulteriori condizioni verranno discusse in fase contrattuale.
- La sottoscrizione del contratto di locazione e la consegna dello spazio verrà effettuata previo accordo con il Gestore Sociale.

In considerazione delle finalità etiche del fondo sono vietate attività legate alle scommesse.

6. Vincoli di contratto

All'interno dell'allegato 1 vengono indicate le destinazioni d'uso dei diversi spazi. Nello specifico si definiscono **SERVIZI LOCALI URBANI (SLU)** quei servizi gestiti e promossi al fine di supportare la comunità nuova ed esistente attraverso attività comprese nel Piano dei servizi del Comune di Milano. Per quanto riguarda i Servizi Locali Urbani, le Convenzioni prevedono, in particolare, che la relativa superficie sia riservata alla realizzazione di spazi per servizi al quartiere e alla città, da ubicarsi al piano terreno degli edifici. La gestione di tali spazi è rimessa dalla Convenzione in capo alla SGR, alla quale compete la selezione degli eventuali gestori interessati, ferma la necessità della preventiva accettazione – da parte dei competenti uffici del Comune di Milano – dei programmi e delle iniziative da attuarsi negli SLU. Se il Comune di Milano non dovesse rilasciare alla Sgr l'Approvazione del Comune del servizio proposto, La SGR non avrà nessun obbligo nei confronti della proponente e del servizio proposto.

Si definiscono invece **FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (FCR)** le attività commerciali rivolte a tutta la cittadinanza e gestite da soggetti imprenditoriali siano privati o enti del terzo settore.

7. Suggestioni

Fondazione Housing Sociale, advisor tecnico e sociale del Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto 1, illustra di seguito alcuni format di possibili attività che possono essere di riferimento per le proposte in risposta al

presente Avviso. Le ipotesi di utilizzo sono mere suggestioni, non vincolanti e da vagliare in base al contesto di riferimento.

La “**portineria di quartiere**” è un punto di riferimento per gli abitanti di un territorio, fornisce informazioni e piccoli servizi;

La “**Teen’s Room**” è un luogo di incontro per adolescenti e giovani, che fornisce loro uno spazio dove darsi appuntamento, studiare assieme, bere un caffè, leggere un libro, guardare film e tanto altro. Ma soprattutto, è un luogo dove imparare a rispettare uno spazio e a prendersene cura, gestendolo ed organizzando eventi e momenti di confronto;

Il “**Coworking**” di vicinato è un modello lavorativo che presuppone la condivisione di lavoro e di risorse tra professionisti con occupazioni diverse in un approccio collaborativo;

Il “**Fablab di vicinato**” è un piccolo laboratorio di fabbricazione digitale e non, equipaggiato con attrezzature e macchinari in condivisione;

Il “**Neighbourhood food centre**” è un centro di gravità aperto e plurale, dove le persone possono incontrarsi, fruire di servizi e partecipare ad attività culturali, aggregative, formative, orientate al lavoro e alla cittadinanza attiva. È un luogo polifunzionale in cui il tema universale del cibo verrà declinato in un’offerta di laboratori, corsi, conferenze e momenti ricreativi;

Il “**Mercato colcosiano**” è un luogo dove acquistare prodotti freschi e trasformati, dove poter gustare cibi preparati sul posto, dove partecipare a eventi culturali e/o di intrattenimento, con stand a rotazione.

Queste sono solo alcune suggestioni, le proposte possono essere altre, varie e differenti. La valutazione dei servizi al fine dell’asservimento, convenzionamento o accreditamento dovrà avvenire sulla base dei criteri posti dagli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati.

8. Modalità di selezione

CRITERI DI SELEZIONE

Le domande pervenute verranno valutate in base a:

1. SOSTENIBILITA' ECONOMICA

- Analisi del business plan semplificato: margine operativo, capitale proprio, debiti ipotizzati

2. APPETIBILITA' COMMERCIALE

- Tipologia di attività
- Descrizione dell'attività e social business model canvas
- Orari di apertura e chiusura
- Servizi a favore della Comunità insediata

3. ATTINENZA ALLO SPIRITO DEL PROGETTO

- Modalità di comunicazione
- Coinvolgimento del territorio
- Attenzione alla connotazione del progetto

4. OFFERTA ECONOMICA DEL CANONE DI LOCAZIONE

La Proprietà potrà richiedere chiarimenti o integrazioni qualora lo ritenesse necessario.

InvestiRE in collaborazione con Fondazione Housing Sociale individuerà, a suo insindacabile giudizio, i destinatari degli spazi.

InvestiRE si riserva, in ogni caso, la facoltà di non procedere alla selezione delle manifestazioni di interesse e in merito specifica che nessuna aspettativa di legittimo affidamento o locazione, pretesa o diritto potranno essere avanzati dagli operatori economici che hanno presentato istanza di interesse.

Il soggetto selezionato verrà contattato direttamente dal Gestore Sociale che procederà alla stipula del contratto secondo le modalità e le procedure di InvestiRE.

9. Invio manifestazioni di interesse

Le manifestazioni di interesse dovranno essere accompagnate da:

1. domanda di partecipazione redatta secondo il modulo allegato completa di tutti i dati e descrizione dell'attività (Doc.1)

2. eventuale copia della visura camerale dell'ente partecipante;
3. carta di identità del legale rappresentante o del proponente;
4. *social business model canvas e business plan* semplificato redatto secondo il modello allegato (Doc.2);
5. modello per la privacy redatto secondo il modello allegato (Doc.3)
6. eventuale documento di impegno alla costituzione dell'ente proponente nel caso di soggetto giuridico non ancora costituito

Nel caso di attività economiche già esistenti, si richiedono i bilanci degli ultimi due anni.

Le dichiarazioni dovranno essere redatte e firmate dal soggetto che sottoscrive l'istanza in nome e per conto proprio ovvero dal legale rappresentante dell'ente partecipante dei quali si allega carta di identità.

Potranno partecipare anche soggetti giuridici non ancora costituiti alla data di presentazione della domanda, le nuove imprese o enti dovranno essere costituiti entro 2 mesi dalla data di selezione delle proposte.

La Fondazione Housing Sociale è disponibile come supporto alla valutazione del concept dei progetti e all'indicazione preliminare dell'immagine dello spazio.

MODALITA' DI INVIO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le istanze di interesse dovranno essere inviate via email a servizi.fil1@investiresgr.it

SOPRALLUOGHI

Gli interessati potranno visionare, alla presenza di tecnici e previa iscrizione, gli immobili oggetto del presente avviso, dietro appuntamento concordato con il Gestore Sociale del singolo intervento e secondo un calendario che verrà pubblicato sul sito www.fhs.it. Indicativamente i sopralluoghi si svolgeranno:

lunedì 6 maggio ore 10 per REDO Merezzate

Mercoledì 8 maggio ore 10 per Borgo Sostenibile

Giovedì 9 maggio ore 10 per URBANA Rizzoli

Venerdì 10 maggio ore 10 per 5SQUARE

Tutti i riferimenti possono essere trovati su www.fhs.it, www.redomilano.it, www.borgosostenibile.it

10. Atti dell'avviso

Da leggere:

Allegato 1 | Schede degli interventi e spazi disponibili
Allegato 2 | Dichiarazione di Intenti

Da compilare:

Documento 1 | Manifestazione di interesse
Documento 2 | Social Business Model Canvas e modello di business plan
semplificato
Documento 3 | Liberatoria privacy

Da consegnare:

- Carta di identità legale rappresentante
- Eventuale visura camerale
- Eventuali Bilanci ultime due annualità
- Eventuale dichiarazione di impegno a costituirsi come soggetto giuridico.