

#

PROGETTO “COMMERCIO ON DEMAND”

PREMESSE E RAGIONI DELL’INTERVENTO

Il presente avviso è promosso dalla Fondazione Housing Sociale “FHS”, nella sua qualità di soggetto che, sin dalla sua costituzione nell’anno 2004, promuove la diffusione e la messa in atto di modalità innovative di intervento nel settore dell’*housing sociale*, agendo specialmente quale *advisor* tecnico e sociale delle SGR incaricate di gestire Fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all’incremento dell’offerta abitativa oggetto di investimento, nell’ambito del Sistema Integrato dei Fondi, da parte del Fondo Investimenti per l’Abitare, fondo immobiliare chiuso riservato ad investitori qualificati, promosso e gestito da CDP SGR Investimenti Spa.

Ai fini del presente intervento, FHS affiancherà il Fondo di Investimento Immobiliare Etico Multicomparto riservato ad Investitori qualificati denominato Fondo Immobiliare di Lombardia – Comparto Uno (già Fondo Abitare Sociale 1, di seguito “Fondo”) gestito da Investire Società di Gestione del Risparmio S.P.A. (in forma abbreviata “Investire SGR SPA”, di seguito “Investire” o la “SGR”) e il gestore sociale, QLS, nel percorso di selezione dei soggetti che, previa raccolta delle manifestazioni di interesse, saranno chiamati a gestire gli spazi commerciali collocati ai piedi degli edifici realizzati dalla SGR nell’ambito degli interventi di *housing sociale* denominati “Cenni di Cambiamento” e “Borgo Sostenibile” realizzati dalla medesima SGR in partenariato con il Comune di Milano.

Il **progetto BORGH SOSTENIBILE**, collocato nel quartiere di Figino nella periferia nord di Milano, si compone di 321 appartamenti realizzati in edifici disposti lungo un percorso pedonale interno. Tale percorso connette l’intera area del Borgo Sostenibile, attestandosi da un lato sulla nuova piazza pedonale, in cui trovano sede, al piede degli edifici residenziali, gli spazi commerciali per un totale di circa 1500 mq e i servizi, e dall’altro lato, sul parco pubblico di nuova realizzazione.

In particolare nell’angolo norddest della piazza del Borgo Sostenibile trovano collocazione gli **uffici del Gestore Sociale**, importante riferimento per gli abitanti del nuovo quartiere nonché punto informativo dell’iniziativa, il **portierato di quartiere e una scuola di formazione professionale** e sulla piazza si affacciano diverse **attività commerciali**. Nell’angolo sudovest della piazza, invece, si trova “**Grace**”, una struttura assistenziale a servizio del quartiere in grado di ospitare anziani autosufficienti e un centro di servizi di promozione del benessere rivolto alle famiglie.



Con il presente avviso per la raccolta di manifestazioni di interesse la SGR, avvalendosi delle competenze di FHS, intende:

1. Individuare soggetti interessati a condurre in locazione gli spazi commerciali all'interno degli interventi di Borgo Sostenibile
2. Sostenere il commercio di vicinato nuovo e esistente
3. Valorizzare il rapporto cliente/ commerciante/ produttore offrendo nuove formule e opportunità commerciali coinvolgendo tutti gli attori nelle scelte e nell'individuazione dei servizi commerciali
4. Mantenere vive e vivibili nuove parti di città mediante l'inserimento di nuovi esercizi di vicinato

I destinatari di questo progetto sono tutti quei soggetti intenzionati a sviluppare la propria attività in un contesto abitativo innovativo partecipando ad un nuovo modo di concepire il rapporto con la clientela; ai commercianti/ artigiani selezionati verrà infatti richiesto di aderire al percorso di facilitazione per la realizzazione di una **Rete di Coordinamento** con le altre attività commerciali/ artigianali già presenti e/o selezionate tramite il presente avviso e di costruire dei **Patti di Fiducia** con gli abitanti residenti in modo da creare delle basi più solide per la sostenibilità futura delle proprie attività.

Per **Rete di Coordinamento** si intende una modalità di coordinamento informale tra imprese che mirano ad aumentare la loro massa critica e ad avere maggiore forza sul mercato "senza doversi fondere o unire sotto il controllo di un unico soggetto". Gli elementi base della Rete di Coordinamento possono svilupparsi su aspetti legati al "fare" (scambio di prestazioni), al "sapere" (scambio di know how e informazioni), al "comunicare" (avere un progetto comunicativo comune tipo sito web o altro), al "fare insieme" (progetti di investimento comuni).

Per **Patto di Fiducia** con gli abitanti si intende un accordo informale su modalità di risposta ai bisogni delle due parti che favorisca commercianti e consumatori 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, ecc.).

Il presente avviso invita i soggetti interessati ad individuare uno o più spazi commerciali che risultassero idonei alla propria attività sia dal punto di vista architettonico che dal punto di vista impiantistico: non saranno infatti permesse modifiche impiantistiche o strutturali al layout esistente. Gli spazi verranno locati privi di arredi e con l'impiantistica di base, come da schede allegate.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' COMMERCIALI E UTILIZZI CONSENTITI

La descrizione degli spazi a disposizione è riportata negli allegati al presente avviso.

<http://www.borgosostenibile.it/progetto-commercio/>

PROPOSTE AMMISSIBILI

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. modello per la privacy redatto secondo il modello allegato (Doc.2)(FHS)
5. *business plan* semplificato redatto secondo il modello allegato (Doc.3)

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.

SOPRALLUOGHI

Gli interessati potranno visionare, alla presenza di tecnici, gli immobili oggetto del presente avviso, dietro appuntamento concordato con il gestore sociale.

Tutti i riferimenti possono essere trovati su <http://www.borgosostenibile.it/borgo-sostenibile-contatti/>

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
 - Orari di apertura e chiusura
- 3. ATTINENZA ALLO SPIRITO DEL PROGETTO**
 - Modalità di comunicazione
 - Coinvolgimento del territorio

Alla fine del workshop ci sarà la selezione definitiva con conseguente assegnazione dello spazio in locazione.

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

Investire SGR 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 avanzato dagli operatori economici che hanno presentato istanza di interesse.

MODALITA' DI INVIO DELLA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Le istanze di interesse dovranno essere consegnate all'ufficio del gestore sociale via Rasario 14, nei giorni di apertura dello sportello:

martedì e giovedì dalle ore 14 alle ore 18

Oppure inviate via email a commercio@fhs.it

Segreteria: per ogni domanda o dubbio inoltrare solo via email a: commercio@borgosostenibile.it

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

- La durata del contratto di affitto sarà di 6 anni (sei) rinnovabili automaticamente per un periodo ulteriore di 6 (sei)
- Il **costo di locazione** sarà:
 - 1° anno* canone zero escluse spese; *2° anno* canone 25 euro/mq/anno + IVA escluse spese;
 - 3° anno* 50 euro/mq/anno + IVA escluse spese.
- Le spese generali ammontano a circa 20 euro/mq/anno salvo conguaglio;
- I locali verranno consegnati con una finitura base e le spese di adeguamento e progettazione saranno a carico del locatario.
- In caso di locazione non dovranno essere pagate spese di intermediazione
- Alla sottoscrizione del contratto dovrà essere versato un deposito cauzionale pari a 3 mensilità relative all'importo della 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 in cui si trova rimanendo a carico del locatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza 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.
- Tali interventi 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 dal Gestore Sociale.

FAQ

1- E' possibile l'occupazione del suolo pubblico antistante? Quanto costa?

La richiesta dei costi e permessi vanno fatti al Comune di Milano e poi in seconda battuta alla Proprietà per l'assenso definitivo

2- A quanto ammontano le spese generali?

Gli oneri accessori ammontano a 20 €/mq all'anno, salvo conguaglio. A queste vanno aggiunte le spese relative ad ogni spazio locato (es. elettricità)

3- Le spese generali sono ripartite su base millesimale?

Le spese generali del condominio sono su base millesimale a cui vanno aggiunte le spese specifiche relative ad ogni spazio commerciale locato.

4- E' possibile installare insegne o loghi?

E' possibile installare vetrofanie o insegne luminose internamente alle vetrine e visibili dall'esterno.
Non è possibile installare insegne esterne o a bandiera

5- Gli spazi commerciali hanno parcheggi privati o ad uso carico/ scarico?

Gli spazi commerciali non hanno parcheggi privati o riservati di scarico e carico.

Nel progetto Cenni di Cambiamento esistono parcheggi interrati che possono essere locati.

6- Gli spazi verranno consegnati finiti o al rustico?

Gli spazi verranno consegnati con finitura base eccetto per lo spazio di FoodCoop.

7- Gli impianti sono dotati di dichiarazione di conformità?

Gli impianti verranno dotati di dichiarazione di conformità qualora siano eseguiti dalla Proprietà; nel caso gli impianti vengano realizzati dal conduttore questo dovrà necessariamente consegnare le dichiarazioni di conformità alla Proprietà

8- Potrà essere installato un impianto di allarme?

Sì, potranno essere installati impianti di allarme a carico del conduttore.

9- E' possibile installare una serranda di sicurezza negli spazi commerciali di Cenni di Cambiamento?

No, perché la struttura non permette l'inserimento di un cassonetto

10- E' possibile inserire delle inferriate negli spazi di Cenni di Cambiamento?

No, non è possibile perché non ci sarebbe spazio per alloggiarle

11- E' possibile intestare il contratto a due attività diverse?

E' possibile, ma la fatturazione deve poi essere intestata ad un unico soggetto

12- E' possibile non consegnare il business plan semplificato?

No, è importante consegnare il business plan semplificato ipotizzando i dati che sono necessari alla valutazione della sostenibilità dell'attività. Non è previsto un accompagnamento in questa fase.