

Allegato A alla D.D. avente ad oggetto : Sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota. DGR n. 55 -9151 del 7 luglio 2008. Approvazione dell'avviso pubblico e della modulistica per la raccolta di manifestazione d'interesse. Impegno sul capitolo n. 236996 della somma di euro 2.239.460,75 (ass. n. 100832)

Avviso pubblico per la raccolta di “Manifestazione d’interesse” per la sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota, in attuazione della D.G.R. n. 55 - 9151 del 7 luglio 2008.

Art. 1. Finalità dell'avviso

La Regione Piemonte, in attuazione della DGR. n. 55-9151 del 7 luglio 2008, intende procedere alla raccolta di “Manifestazione d’interesse“ per la sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota, così come definiti nell'allegato “A” della citata DGR n. 55-9151.

Gli interventi di social housing sono finalizzati a realizzare alloggi sociali destinati alla locazione, secondo la definizione data con decreto del 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea), assunto ai sensi dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9. Gli interventi di social housing sono suddivisibili in due macro tipologie:

1. residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale;
2. alloggi individuali destinati alla locazione permanente.

Art. 2. Soggetti proponenti

Possono proporre le manifestazioni d'interesse: i Comuni, le Agenzie territoriali per la casa (Atc), le Imprese edilizie o loro consorzi, le Cooperative edilizie a proprietà divisa o indivisa o loro consorzi, altri soggetti pubblici e soggetti privati no profit.

Art. 3. Interventi ammissibili

Sono ammissibili gli interventi di:

- acquisto di edifici liberi (o porzioni definite di edifici liberi, ad esempio corpi scala),
- recupero (art. 3, lett. c), d) dpr 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f) dpr 380/2001),
- nuova costruzione (art. 3, lett. e), dpr 380/2001).

Gli edifici o le parti di edifici oggetto di acquisto devono avere destinazione residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa non pregiudica la possibilità del finanziamento regionale in considerazione del fatto che tale diversità può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili; resta fermo che le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa non possono usufruire dei contributi destinati all'edilizia residenziale pubblica.

Le aree e gli immobili oggetto di intervento devono essere liberi da persone e cose; gli immobili devono essere idonei per un recupero a fini residenziali in coerenza con le destinazioni previste dallo specifico progetto di social housing.

L'intervento può essere realizzato anche su immobile, di proprietà pubblica o privata, concesso in comodato d'uso per un periodo non inferiore ad anni 30 a soggetti pubblici o privati che partecipano al programma di social housing purché anche il proprietario dell'immobile aderisca all'intesa per la realizzazione dell'intervento.

Gli interventi finanziabili con i casi pilota devono prevedere non meno di 6 e non più di 12 alloggi o superfici equivalenti.

Gli interventi devono essere progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale. Pertanto la progettazione dovrà minimizzare i consumi di energia e delle altre risorse ambientali e favorire l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il grado di sostenibilità minimo, determinato secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico", è pari a 2 per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia è pari a 1.

Non possono essere ammessi a finanziamento gli interventi relativi ad immobili gravati da vincolo monumentale specifico ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

Art. 4. Localizzazione interventi

Gli interventi possono essere localizzati in tutti i Comuni del Piemonte, singoli o associati, con popolazione pari o superiore ad 8.000 abitanti al 31 dicembre 2007.

Art. 5. Tipologie edilizie

Le tipologie edilizie previste per gli alloggi individuali e le residenze collettive, destinati alla locazione temporanea sono:

- a) minialloggi con superficie utile compresa tra 28 e 38 mq.;
- b) alloggi con superficie utile compresa tra 38,01 e 95 mq.;

c) appartamenti idonei ad ospitare gruppi in coabitazione (pluricamere con servizi + locali comuni destinati alla residenza).

In relazione alla tipologia edilizia proposta possono essere previsti locali e spazi comuni.

Le tipologie edilizie previste per gli alloggi destinati all'inclusione sociale (microcomunità o residenze collettive per l'autonomia, pensioni/alberghi sociali), destinati alla locazione temporanea sono :

- a) camere (singole o doppie, ciascuna dotata di servizio igienico di pertinenza);
- b) minialloggi con superficie utile compresa tra 28 e 38 mq.;
- c) servizi di pertinenza (servizi residenziali collettivi, spazi per la socializzazione e lo svago, locali adibiti a servizi comuni, ecc...).

Le tipologie edilizie previste per gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente sono:

- a) minialloggi con superficie utile compresa tra 28 e 38 mq.;
- b) alloggi con superficie utile compresa tra 38,01 e 95 mq.

Art. 6. Soggetti attuatori

Gli interventi sono realizzati dai soggetti pubblici o privati che istituzionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Art. 7. Soggetti gestori

La gestione finalizzata a sostenere modelli abitativi solidali con gestione economica non lucrativa è svolta da soggetti pubblici o no profit con competenza e comprovata esperienza. Le gestioni prive di tali caratteristiche possono essere svolte direttamente dai soggetti attuatori.

Art. 8. Categorie e requisiti dei beneficiari finali

Le categorie ed i requisiti soggettivi dei beneficiari finali degli alloggi individuali e delle residenze collettive, destinati alla locazione temporanea, ai sensi dell'articolo 4 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica), sono:

- soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione,
- altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza,
- soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione,
- soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;
- soggetti che per motivi turistici, individualmente o in gruppo organizzati generalmente appartenenti a cooperative o associazioni, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili.

Il Comune può individuare ulteriori categorie di beneficiari aventi esigenze abitative di natura temporanea in relazione alle specificità socioeconomiche del proprio territorio e stabilire l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso ai posti alloggio disponibili.

I requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per beneficiare della locazione temporanea sono determinati e articolati dal Comune fermo restando che il reddito del nucleo familiare non può superare quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in locazione maggiorato del 20%, calcolato con il metodo ISEE. Per i soggetti con necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione o a ragioni di studio, di cura o di assistenza, il tempo di percorrenza della distanza intercorrente tra il Comune di residenza ed il Comune in cui si svolge l'attività lavorativa o lo studio o il ricovero non deve essere inferiore a 60 minuti, secondo l'orario dei mezzi di trasporto pubblico.

Gli alloggi per l'inclusione sociale in locazione temporanea sono destinati, ai sensi dell'articolo 4 della legge 179/1992, a soggetti in uscita da progetti di reinserimento sociale e in ricerca di autonomia e di ricostruzione di autostima. Non sono previsti requisiti reddituali per l'accesso.

Il Comune può individuare ulteriori categorie di beneficiari aventi esigenze abitative di natura temporanea in relazione alle specificità presenti nel proprio territorio e stabilisce l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso ai posti alloggio disponibili. La verifica delle condizioni di marginalità sociale e delle condizioni economiche incompatibili con soluzioni di stabilità alloggiativa è affidata al Comune.

Gli alloggi individuali in locazione permanente sono destinati a soggetti in possesso dei requisiti per accedere ad un alloggio di edilizia agevolata in proprietà.

Il Comune in accordo con il soggetto attuatore può individuare particolari categorie di beneficiari stabilendo l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso alloggio disponibili.

I requisiti soggettivi dei soggetti beneficiari finali sono i seguenti:

- non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
- non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, di altra abitazione, dell'assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero con finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici
- reddito del nucleo familiare non inferiore a quello di permanenza nell'edilizia sovvenzionata e non superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in proprietà, calcolato con il metodo ISEE. Il limite reddituale minimo può essere derogato qualora il beneficiario usufruisca di accompagnamento e garanzia da parte di un soggetto pubblico o di un soggetto del terzo settore no profit.

Art. 9 . Contributi previsti e canoni di locazione

Il finanziamento dei casi pilota prevede il concorso di più soggetti, pubblici e privati.

Tutti gli interventi sono convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Per gli alloggi individuali e le residenze collettive, destinati alla locazione temporanea :

- il contributo regionale massimo in conto capitale non può superare il 30% del costo dell'intervento compresa l'acquisizione dell'area o dell'immobile;
- gli alloggi sono assegnati ai beneficiari finali in relazione alla motivazione sottesa all'esigenza di abitazione temporanea, nel limite massimo di 18 mesi consecutivi;
- il canone di locazione, definito in sede di protocollo d'intesa di cui al successivo articolo 14, può variare tra un minimo di 200 €/mese e un massimo di 400 €/mese, in ogni caso non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;
- la destinazione vincolata alla locazione dura 30 anni; al termine gli immobili ritornano nella piena disponibilità del proprietario ovvero possono continuare ad essere destinati agli stessi usi.

Per gli alloggi destinati all'inclusione sociale in locazione temporanea:

- il contributo regionale in conto capitale non può superare:
 - l'80% del costo dell'intervento compresa l'acquisizione dell'area o dell'immobile se l'intervento è realizzato da soggetti pubblici (Comuni, Atc, Asl);
 - il 50% del costo se l'intervento è realizzato da soggetti privati che istituzionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- i posti alloggio sono assegnati ai beneficiari finali in relazione alla motivazione sottesa all'esigenza di abitazione temporanea, nel limite massimo di 18 mesi consecutivi, rinnovabili in base al perdurare della necessità accertata dal Comune;
- Il canone di locazione, definito in sede di protocollo d'intesa, è commisurato alla capacità reddituale dei beneficiari; non può in ogni caso essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998;
- la destinazione vincolata alla locazione dura 30 anni; al termine gli immobili ritornano nella piena disponibilità del proprietario ovvero possono continuare ad essere destinati agli stessi usi.

Per gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente:

- il contributo regionale in conto capitale è limitato all'acquisto dell'area o dell'immobile o al riconoscimento del loro valore se già di proprietà di un soggetto partecipante al protocollo d'intesa; non può comunque superare il 15% del costo dell'intervento edilizio;
- il canone di locazione, definito in sede di protocollo d'intesa, non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998;
- l'alloggio può essere riscattato dal locatario; le modalità e le condizioni di riscatto, comprese quelle relative alla possibilità di riscatto di alloggio diverso da quello originariamente avuto in affitto, sono definite in sede di protocollo d'intesa;
- nel protocollo d'intesa possono essere previste riduzioni ICI e fondi di garanzia per il regolare pagamento dell'affitto;
- la durata della destinazione vincolata alla locazione non può essere inferiore a 15 anni; in caso di intervento su immobile in comodato d'uso la durata della destinazione vincolata è di anni 30;

al termine della destinazione vincolata alla locazione, gli immobili ritornano nella piena disponibilità del proprietario ovvero possono continuare ad essere destinati agli stessi usi ovvero possono essere riscattati dall'affittuario o dal Comune.

Art. 10. Presentazione delle manifestazioni d'interesse

Le manifestazioni di interesse, redatte sulla modulistica allegata e sottoscritte dal legale rappresentante del proponente, devono essere presentate al Comune in cui si intende realizzare l'intervento. Alla manifestazione d'interesse deve essere allegata la documentazione descrittiva dell'intervento proposto (relazione illustrativa, planimetrie area/immobile, documentazione fotografica e quant'altro ritenuto utile).

Art. 11. Programma comunale di social housing

Il Comune approva e trasmette alla Regione il programma comunale degli interventi sperimentali di social housing. Il programma comunale comprende le manifestazioni d'interesse elaborate direttamente dal Comune, le manifestazioni presentate da altri proponenti pubblici o privati, ritenute d'interesse e fatte proprie dal Comune, nonché le iniziative in corso riconducibili alle Linee guida approvate con DCR n. 27-7346 del 5 novembre 2007 a prescindere dalla loro fonte di finanziamento. Il Comune con l'atto di approvazione del programma nomina il Responsabile comunale del procedimento.

Il programma comunale, con allegate le relative manifestazioni d'interesse complete della documentazione descrittiva dell'intervento proposto, deve pervenire entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 15 ottobre 2008** a mezzo raccomandata o posta celere o consegnato direttamente a mano al seguente indirizzo:

**Regione Piemonte
Direzione Programmazione strategica, Politiche territoriali ed Edilizia
Segreteria della Direzione
via Lagrange, 24 - 10123 Torino**

Il plico contenente il programma comunale deve recare all'esterno la dicitura "Manifestazione d'interesse per Casi pilota social housing".

I programmi comunali pervenuti oltre detto termine non saranno ammessi.

La Regione si riserva la facoltà di richiedere integrazioni o chiarimenti in ordine al contenuto del programma, dei documenti e delle dichiarazioni presentate.

La Regione si riserva inoltre la facoltà di non procedere alla selezione qualora nessuna proposta sia ritenuta idonea in relazione all'oggetto dell'avviso.

Art. 12. Commissione regionale per la valutazione delle proposte

La valutazione del programma comunale e delle manifestazioni d'interesse è svolta da un'apposita Commissione nominata con determinazione del Direttore della Direzione Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia.

La Commissione regionale è composta dal Direttore stesso che la presiede e da altri quattro componenti individuati tra i funzionari della direzione più un segretario. La Commissione può essere integrata dal rappresentante designato dalle Fondazioni di origine bancaria che, a riscontro della ricerca di collaborazioni finanziarie del 16 aprile 2008, hanno dichiarato la disponibilità a compartecipare al finanziamento degli interventi con contributi a fondo perduto.

Il Presidente può richiedere la partecipazione ai lavori della Commissione dei rappresentanti di altre direzioni regionali, qualora ciò risulti conveniente ed utile in base ai temi da trattare.

La Commissione individua i casi pilota che risultano ammissibili a finanziamento entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione dei programmi comunali.

Art. 13. Criteri per la selezione delle proposte

La selezione dei casi pilota ammissibili a finanziamento verrà effettuata a favore delle proposte di migliore qualità progettuale, sociale ed economica in base agli elementi indicati nella manifestazione d'interesse ed ai relativi punteggi assegnabili, come di seguito riportato, a motivato ed insindacabile giudizio della commissione esaminatrice:

- a) qualità ed organicità del progetto gestionale solidale **fino ad un max di 30 punti**
- b) qualità ed organicità del progetto d'intervento, con particolare riferimento all'inserimento in studi di fattibilità finanziati con il primo biennio del Programma casa o in più ampi interventi di riqualificazione sociale e urbana **fino ad un max di 30 punti**
- c) migliore partnership finanziaria e capacità di convogliare risorse private **fino ad un max di 30 punti**
- d) migliore proposta di mix sociale **fino ad un max di 10 punti**

La Commissione formula la graduatoria dei casi pilota ammissibili per ordine decrescente di punteggio.

A seguito degli esiti risultanti dai lavori della Commissione, il Direttore della Direzione Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, con apposita determinazione, approva la graduatoria dei casi pilota, il finanziamento concesso per ciascun intervento ed assegna la prima

tranche di contributi previsti per l'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e la progettazione dell'intervento sulla base delle risorse disponibili. La determinazione è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte.

Qualora i casi pilota siano ammessi a finanziamento in misura minore o diversa rispetto a quanto richiesto, il Comune, d'intesa con i soggetti proponenti, approva la rimodulazione del programma.

Le proposte finanziate possono essere approfondite in tavoli di concertazione con i soggetti istituzionali e privati interessati alla realizzazione degli interventi anche al fine di reperire ulteriori finanziamenti diretti ad incrementare l'occupazione o il reddito, la formazione professionale, l'integrazione sociale, l'assistenza ed ogni altra iniziativa utile al perseguimento degli esiti previsti.

Art. 14. Protocollo d'intesa

Per i casi pilota ammessi a finanziamento dovrà essere sottoscritto un apposito protocollo d'intesa tra la Regione, il Comune e gli altri soggetti pubblici e privati volto a definire la partnership funzionale alla realizzazione dell'intervento, gli obblighi e gli impegni a carico dei soggetti partecipanti al protocollo, le sanzioni per inadempienza, il monitoraggio sull'attuazione dal punto di vista costruttivo e finanziario, le modalità per l'individuazione dei beneficiarie finali e per la verifica dei requisiti soggettivi, i canoni di locazione, la durata della destinazione vincolata alla locazione, nonché il monitoraggio sulla gestione e la valutazione dei risultati attesi con particolare attenzione alle misure di sostegno sociale e ogni altro elemento ritenuto utile o necessario alla migliore riuscita della sperimentazione.

Art. 15. Erogazioni dei contributi regionali

Il contributo regionale effettivo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento, nei limiti del finanziamento attribuito.

A riconoscimento dei maggiori costi derivanti dall'obbligo di raggiungere il grado minimo di sostenibilità ambientale previsto all'articolo 3, agli interventi è attribuito un contributo aggiuntivo massimo di 5.000 euro per alloggio o per superficie equivalente.

Il finanziamento è suddiviso in due parti: la prima è destinata all'acquisizione dell'area e/o dell'immobile ed alla progettazione dell'intervento e non può superare il 15% del costo dell'intervento edilizio, la seconda è destinata alla realizzazione edilizia dell'intervento. I contributi assegnati sono erogati con le seguenti modalità:

- per l'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e la progettazione dell'intervento l'erogazione è corrisposta in due soluzioni di pari entità, la prima a seguito dell'ammissione a finanziamento, il saldo a seguito dell'approvazione del progetto e della rendicontazione dei costi sostenuti;
- per la realizzazione dell'intervento l'erogazione è corrisposta in tre soluzioni:

- il 35% del finanziamento all'inizio dei lavori; ai fini dell'erogazione dovranno essere presentati sia la dichiarazione che gli impegni assunti in sede di protocollo intesa sono stati rispettati sia l'attestazione che sono stati raggiunti i requisiti di bioedilizia dichiarati;
- il 35% (ulteriore) del finanziamento al raggiungimento del 50% dei lavori;
- il saldo del finanziamento attribuito a fine lavori; ai fini dell'erogazione dovranno essere prodotti: una dichiarazione dell'avvenuta stipula della polizza postuma decennale, il certificato di agibilità o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal Comune e l'attestazione che sono stati raggiunti i requisiti di bioedilizia previsti dal progetto. Per gli interventi destinati alla locazione permanente dovrà essere trasmesso l'attestato comunale comprovante il possesso dei requisiti soggettivi dei locatari, per le residenze temporanee il Comune dovrà attestare di aver concluso le procedure per l'utilizzo degli alloggi/posti letto.

Per l'erogazione dei contributi in acconto relativi alla realizzazione dell'intervento, le cooperative edilizie e le imprese di costruzione o loro consorzi, a garanzia della realizzazione dell'intervento e del rispetto degli obblighi e degli impegni assunti in sede di protocollo d'intesa, dovranno fornire fideiussione a prima richiesta, bancaria o assicurativa, che sarà svincolata alla fine dei lavori, dietro presentazione del Certificato di abitabilità/agibilità, o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal Comune; le fideiussioni dovranno contenere la espressa condizione che il fideiubente è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'Amministrazione regionale, senza facoltà di opporre alcuna eccezione, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944 e 1945 del codice civile.

Art. 16. Procedure

Gli interventi finanziati devono pervenire all'acquisizione dell'area o dell'immobile ed alla approvazione del progetto entro 270 giorni dalla data di pubblicazione sul BUR della determinazione di approvazione della graduatoria e assegnazione del finanziamento.

Art. 17. Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali) i dati personali, forniti o comunque acquisiti in occasione del presente avviso pubblico, saranno trattati esclusivamente in funzione e per i fini dell'avviso medesimo e saranno conservati presso le sedi competenti della Regione Piemonte. Il trattamento dei dati personali viene eseguito sia in modalità automatizzata sia cartacea. Il conferimento dei dati è obbligatorio per la valutazione dei requisiti di partecipazione alla selezione e la loro mancata indicazione comporta l'esclusione dalla selezione stessa.

In relazione ai suddetti dati, l'interessato può esercitare i diritti di cui all'articolo 7 del d.lgs. 196/2003. La richiesta va rivolta alla Regione Piemonte, Direzione Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, via Lagrange, 24 – 10123 Torino ed al Comune a cui è stata presentata la manifestazione d'interesse per i casi pilota.

Art. 18. Disposizioni finali

Per quanto non previsto dal presente avviso si applicano le norme previste dalla deliberazione della Giunta regionale n. 55 – 9151 del 7 luglio 2008.

La presentazione della manifestazione d'interesse non costituisce per il proponente alcun titolo per beneficiare dei finanziamenti e non impegna in alcun modo la Regione Piemonte all'eventuale concessione dei contributi.