

Deliberazione della Giunta regionale n. 55-9151 del 7 luglio 2008

Oggetto: Linee guida per il social housing in Piemonte. D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007. Indirizzi, criteri e modalita' per la sperimentazione degli interventi di social housing tramite casi pilota.

Premesso che:

- con deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 sono state approvate le "Linee guida per il social housing in Piemonte" ad integrazione del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 93-43238 del 20 dicembre 2006;
- gli interventi considerati nelle Linee guida sono suddivisi in due macro-tipologie per realizzare:
 - 1) residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale, quali microcomunità protette o pensioni/alberghi sociali;
 - 2) alloggi individuali destinati alla locazione permanente;
- le residenze temporanee possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare ovvero una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia, nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura. La loro principale caratteristica è costituita dalla necessità che il servizio abitativo sia integrato con servizi di accompagnamento sociale a pregnanza variabile in relazione alla marginalità considerata, fino alla possibilità per il beneficiario di essere inserito in progetti personalizzati di inclusione sociale e ricostruzione della rete di coesione sociale;
- gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente costituiscono un'ulteriore possibile soluzione all'esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato, con eventuale futura possibilità di riscatto per quei cittadini che pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà. Rispetto agli interventi del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 questa tipologia si colloca come fascia cerniera con il libero mercato;
- è prevista una fase di sperimentazione funzionale alla definizione della metodologia da adottarsi per la selezione degli interventi a regime con particolare riferimento agli aspetti socio-economici;
- la Direzione regionale Programmazione strategica, Pianificazione territoriale ed Edilizia è stata delegata con la D.G.R. n. 27-7346 sopra citata a individuare, di concerto con i soggetti istituzionali e privati interessati con consolidata esperienza nel settore dell'edilizia sociale, i casi pilota attraverso cui attuare la sperimentazione.

Considerato che:

- la Direzione Programmazione strategica, Pianificazione territoriale ed Edilizia, come indicato nella comunicazione resa alla Giunta regionale nella seduta del 31 marzo 2008, intende procedere alla selezione dei casi pilota attraverso avviso pubblico per la presentazione alla Regione di "manifestazione di interesse" da parte dei Comuni che si assumono, come già avviene per il Programma casa in attuazione della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, il compito di raccogliere e far proprie le proposte formulate dai territori di riferimento ovvero di predisporre di propria iniziativa;
- nell'ottica di concertazione prevista nelle Linee guida sono stati avviati momenti di consultazione: con i soggetti che all'interno degli studi di fattibilità ammessi a finanziamento con il primo biennio del Programma casa hanno segnalato la volontà di realizzare interventi di social housing; con altri operatori che, a seguito della pubblicazione delle Linee guida sul Bollettino ufficiale e sul sito istituzionale della Regione Piemonte, hanno richiesto di approfondire con gli uffici regionali i contenuti del programma di social housing; con le Fondazioni di origine bancaria per la ricerca di collaborazioni finanziarie;
- le consultazioni hanno consentito di arricchire la conoscenza del fabbisogno esistente sul territorio, di implementare la conoscenza degli aspetti che concorrono a determinare la fattibilità degli interventi con particolare riferimento alle aree ed agli immobili di proprietà pubblica o privata e di approfondire gli specifici ruoli dei diversi soggetti interessati a realizzare una partnership funzionale tramite la sottoscrizione di un protocollo di intesa;
- l'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali" prevede la definizione, con decreto interministeriale, delle caratteristiche e dei requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea;
- sulla Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008 è stato pubblicato il decreto 22 aprile 2008 relativo alla definizione di alloggio sociale e che, di conseguenza, risulta opportuno tener conto di tale definizione nella predisposizione dei programmi di edilizia sociale, compresi quelli di social housing.

Per quanto sopra considerato in fase iniziale di sperimentazione risulta necessario procedere ad alcune modifiche e puntualizzazioni volte a precisare e uniformare caratteristiche e vincoli degli interventi ammissibili nonché ad ampliare le possibilità di partecipazione all'avviso pubblico per l'individuazione dei casi pilota;

In particolare risulta necessario:

- chiarire che gli interventi previsti dalle linee guida sono destinati a realizzare alloggi sociali così come definiti dal decreto interministeriale sopra citato;

- individuare come unica soglia di riferimento per la localizzazione degli interventi, i Comuni con popolazione non inferiore a 8.000 abitanti rilevati al 31 dicembre dell'anno precedente l'emissione dell'avviso pubblico, ferma restando la possibilità per i Comuni di convenzionarsi/consorzarsi per il raggiungimento di tale soglia;
- precisare che le aree o gli immobili oggetto di intervento siano prevalentemente destinati ad uso residenziale dallo strumento urbanistico vigente o adottato e liberi da persone e cose; gli immobili inoltre devono essere idonei per un recupero a fini residenziali in coerenza con le destinazioni previste dallo specifico progetto di social housing;
- consentire che l'intervento possa essere realizzato anche su immobile concesso in comodato d'uso per un periodo non inferiore ad anni trenta a soggetti pubblici o privati che partecipano al programma di social housing purché anche il proprietario dell'immobile sia coinvolto nel protocollo di intesa per la realizzazione dell'intervento;
- prevedere che al termine della destinazione vincolata alla locazione gli immobili ritornino nella piena disponibilità del proprietario ovvero possano continuare ad essere destinati agli stessi usi ovvero, limitatamente agli alloggi individuali in locazione permanente, possano essere riscattati dall'affittuario o dal Comune;
- sostenere la realizzazione del mix sociale ed il consolidamento o la ricostruzione di reti sociali prevedendo, per tutte le tipologie considerate dalle Linee guida, la priorità, graduabile in misura differenziata, per gli interventi che:
 - a) realizzino modelli abitativi solidali,
 - b) siano inseriti in più ampi interventi di riqualificazione sociale e urbana,
 - c) contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d'uso;
- stabilire limiti dimensionali per la concessione dei finanziamenti, congruenti con l'esigenza di sperimentazione, prevedendo l'ammissione a contributo di un numero di alloggi o superfici equivalenti non inferiore a sei e non superiore a dodici per ciascun intervento;
- uniformare per tutte le residenze temporanee la durata della destinazione vincolata alla locazione, fissandola in anni trenta;
- implementare e meglio precisare le categorie dei beneficiari ed i relativi requisiti soggettivi ai sensi dell'articolo 4 della legge 179/1992 per le residenze temporanee, ferma restando la possibilità per il Comune di individuare ulteriori categorie in accordo con gli altri soggetti partecipanti all'intesa.

In fase di prima attuazione delle Linee guida occorre inoltre tenere in considerazione l'esigenza di coniugare l'esperienza finora maturata nella realizzazione di programmi di edilizia residenziale pubblica, compresi i programmi complessi, con i nuovi bisogni di coesione, solidarietà, assistenza che emergono con la domanda abitativa;

Per tali motivi risulta quindi opportuno, in coerenza con le indicazioni contenute nelle Linee guida, sperimentare gli interventi di Social housing avvalendosi:

- per la realizzazione degli interventi, della competenza e della comprovata esperienza di soggetti pubblici o privati che istituzionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;

- per la proposizione di nuove forme gestionali finalizzate a sostenere modelli abitativi solidali con gestione economica non lucrativa, della competenza e della comprovata esperienza di soggetti pubblici o no profit.

La valutazione dei casi pilota sarà affidata ad apposita Commissione regionale costituita con determinazione del Direttore della Direzione regionale Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, composta dal Direttore medesimo che la presiede e da altri quattro componenti individuati tra i funzionari della direzione più un segretario. La Commissione potrà essere integrata dal rappresentante designato dalle Fondazioni di origine bancaria che, a riscontro della ricerca di collaborazioni finanziarie avanzata con nota assessorile del 16 aprile 2008, dichiarano la disponibilità a partecipare al finanziamento degli interventi con contributi propri a fondo perduto.

In analogia alle previsioni del Programma casa di cui il social housing costituisce integrazione, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dall'obbligo di raggiungere il grado minimo di sostenibilità ambientale previsto nelle Linee guida, agli interventi dei casi pilota sarà attribuito un contributo aggiuntivo massimo di 5.000 euro per alloggio o per superficie equivalente.

In considerazione della attuale disponibilità iscritta a bilancio e della scelta di procedere tramite la raccolta di "Manifestazioni d'interesse" a cui faranno seguito, per gli interventi ammessi a contributo, la predisposizione di progetti, risulta opportuno suddividere il finanziamento dei casi pilota in due parti: la prima destinata all'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e alla progettazione dell'intervento, la seconda alla realizzazione edilizia dell'intervento.

L'erogazione dei contributi avviene in analogia alle procedure previste per il primo biennio del Programma casa, in particolare:

- l'erogazione dei contributi per l'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e la progettazione dell'intervento 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;
- l'erogazione dei contributi per la realizzazione dell'intervento è corrisposta in tre soluzioni:
 - a) 35% del finanziamento all'inizio dei lavori; ai fini dell'erogazione devono essere presentati sia la dichiarazione che gli impegni assunti in sede di protocollo d'intesa sono stati rispettati sia l'attestazione che sono stati raggiunti i requisiti di bioedilizia dichiarati;
 - b) 35% (ulteriore) del finanziamento al raggiungimento del 50% dei lavori;
 - c) saldo del finanziamento attribuito a fine lavori; ai fini dell'erogazione devono 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 deve essere trasmesso l'attestato comunale comprovante il possesso dei requisiti soggettivi dei locatari, per le residenze temporanee il Comune deve attestare di aver concluso le procedure per l'utilizzo degli alloggi/posti letto;

- per l'erogazione dei contributi in acconto 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 di intesa devono 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 devono contenere l'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.

Tutto ciò premesso e considerato,

vista la legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 di attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione),

vista la legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali),

visto il decreto 22 aprile 2008 relativo alla definizione di alloggio sociale,

visto l'articolo 10 dello Statuto della Regione Piemonte,

vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 di approvazione del Programma casa:10.000 alloggi entro il 2012,

vista la deliberazione della Giunta regionale n. n. 27-7346 del 5 novembre 2007 di approvazione delle Linee guida per il social housing in Piemonte;

la Giunta regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

di approvare, in coerenza alla D.G.R. n. 27-7346 del 5 novembre 2007, le indicazioni contenute nell'allegato A alla presente deliberazione ai fini dell'individuazione dei casi pilota di social housing da parte della Direzione regionale Programmazione strategica, Pianificazione territoriale ed Edilizia.

L'allegato A costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

Caratteristiche interventi, criteri e procedure per l'individuazione dei casi pilota di social housing

1. Caratteristiche degli interventi e criteri per la selezione dei casi pilota

Gli interventi di *social housing* ammissibili sono finalizzati a realizzare alloggi sociali secondo la definizione data con decreto interministeriale 22 aprile 2008 ai sensi dell'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali". Gli interventi di social housing sono suddivisibili in due macro tipologie per realizzare:

- a) **residenze temporanee**, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale;
- b) **alloggi individuali** destinati alla locazione permanente.

Tra le residenze temporanee, gli alloggi individuali e le residenze collettive possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare.

Gli alloggi per l'inclusione sociale, quali microcomunità o residenze collettive per l'autonomia e pensioni/alberghi sociali, sono finalizzati a offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura.

Gli alloggi individuali in locazione permanente costituiscono una possibile soluzione all'esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato con eventuale futura possibilità di riscatto per quei cittadini che pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà.

Al fine di favorire il mix sociale e il consolidamento/ricostruzione delle reti sociali sono prioritari interventi che: realizzino modelli abitativi solidali; siano inseriti in più ampi interventi di riqualificazione sociale e urbana; contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d'uso sopra indicate. La definizione delle priorità per l'ammissione a finanziamento degli interventi è graduata in misura differenziata a seconda della tipologia considerata. I servizi comuni destinati alla socializzazione, svago, cura e infanzia, ove presenti, sono aperti alla comunità esterna.

Le aree e gli immobili oggetto di intervento devono essere prevalentemente destinati ad uso residenziale dallo strumento urbanistico vigente o adottato ed 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.

Sono ammissibili, nell'ordine, 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 co-finanziamento pubblico 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 essere oggetto di co-finanziamento.

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 partecipi 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 minimizza i consumi di energia e delle altre risorse ambientali, favorisce l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il grado di sostenibilità minimo, calcolato 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.

La sperimentazione degli interventi di social housing avviene avvalendosi:

- a) per la realizzazione degli interventi, della competenza e della comprovata esperienza di soggetti pubblici o privati che istituzionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- b) per la proposizione di nuove forme gestionali finalizzate a sostenere modelli abitativi solidali con gestione economica non lucrativa, della competenza e della comprovata esperienza di soggetti pubblici o no profit. In particolare l'attività di gestione per le residenze temporanee deve essere svolta, per le categorie deboli, in collaborazione con i servizi sociali territoriali o con gli altri enti che si occupano del disagio. La struttura garantisce al beneficiario un progetto personalizzato complessivo teso all'inclusione sociale; l'offerta abitativa fa parte preferibilmente di un più vasto intervento di accompagnamento sociale sostenuto da ulteriori servizi integrativi (linguistici, formativi, educativi, sanitari), che contempla, ai fini della efficacia dell'azione, anche altri strumenti come il sostegno al lavoro (percorsi di tirocinio e inserimento lavorativo, borse lavoro, percorsi di tutoring e mediazione del lavoro in generale) o il micro-credito per l'avvio o il rilancio di microimprese e attività lavorative autonome/artigianali che non riescono ad accedere alle forme ordinarie di finanziamento bancario.

Nelle schede che seguono sono indicati, per ciascuna tipologia di intervento, le categorie dei beneficiari e i requisiti, le tipologie edilizie, le modalità d'intervento, i contributi concedibili.

1.1. SCHEDA RESIDENZE TEMPORANEE - Alloggi individuali e residenze collettive

Categorie di beneficiari e requisiti soggettivi ai sensi dell'art. 4 legge 179/1992

- 1) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione, in particolare:
 - a) lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato,
 - b) lavoratori che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili;
 - c) giovani lavoratori/studenti lavoratori;
- 2) altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza, in particolare:
 - a) stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master,
 - b) pazienti necessitanti di cure continuative rese in day hospital, parenti di malati in cura presso ospedali o centri clinici;
- 3) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, in particolare:
 - a) soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8 febbraio 2007, n. 9;
 - b) soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio o inseriti in percorsi di ricerca di autonomia,
 - c) acquirenti coinvolti in fallimenti immobiliari che non sono riusciti a riacquistare la casa o a conseguire l'assegnazione dell'abitazione in virtù di accordi negoziali con gli organi della procedura concorsuale ovvero di aggiudicazione di asta nell'ambito della medesima procedura ovvero da terzi aggiudicatari;
- 4) soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;
- 5) 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 stabilisce 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 dai Comuni nel rispetto del seguente requisito di carattere generale:

- reddito del nucleo familiare non superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in locazione maggiorato del 20%, calcolato con il metodo ISEE (\cong 2.270 €/m)

e della seguente condizione per i soggetti di cui ai precedenti numeri 1 e 2:

- tempo di percorrenza della distanza intercorrente tra il Comune di residenza e il Comune sede di attività lavorativa/studio/ricovero non inferiore a 60 minuti, secondo l'orario dei mezzi di trasporto pubblico (i tempi di percorrenza all'interno del Comune sede di attività/studio/ricovero sono esclusi dal conteggio).

Tipologie edilizie

Tipologie edilizie, preferibilmente compresenti:

- a) minialloggi (max 2 persone) con superficie utile compresa tra 28 e 38 mq.,
- b) alloggi con superficie utile compresa tra 38 e 95 mq.,
- c) appartamenti idonei ad ospitare gruppi in coabitazione (pluricamere con servizi + locali comuni destinati alla residenza)

In relazione alla tipologia edilizia possono essere previsti spazi comuni all'intero complesso destinati ai servizi essenziali alla residenza quali lavanderia, stireria, locali deposito, portineria/guardiania ed eventuali locali destinati alla socializzazione aperti anche alla comunità esterna.

Localizzazione degli interventi

Comuni capoluogo di provincia

Comuni singoli o associati con popolazione uguale o superiore a 8.000 abitanti rilevata al 31 dicembre dell'anno precedente l'emissione dell'avviso pubblico.

Finanziamento

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

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

Il contributo pubblico in conto capitale non può superare il 30% del costo dell'intervento compresa l'acquisizione dell'area o dell'immobile. Qualora l'area o l'immobile risultino già di proprietà di uno dei soggetti partecipanti al protocollo d'intesa il contributo massimo concedibile potrà tenere conto anche del valore dell'area/immobile.

Durata, natura e corrispettivo della locazione temporanea

I gli alloggi sono acquisiti al godimento dei beneficiari in relazione alla motivazione sottesa all'esigenza di abitazione temporanea, nel limite massimo di 18 mesi consecutivi.

Il canone di locazione è calcolato, riscosso e trattenuto dal soggetto attuatore/gestore ed è commisurato e remunera il costo di realizzazione, recupero, acquisto arredi, utenze e servizi quali: pulizia parti comuni, manutenzioni, assicurazioni, spese di gestione, guardiania dello stabile ove prevista. Non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, può variare da un minimo di 200 € e un massimo di 400 €/mese in relazione alla dimensione e alle caratteristiche dell'alloggio e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto e alla composizione del nucleo familiare.

Durata della destinazione vincolata

30 anni

Al termine della destinazione vincolata alla locazione gli immobili ritornano nella piena disponibilità del proprietario ovvero possono continuare ad essere destinati agli stessi usi.

1.2. SCHEDA RESIDENZE TEMPORANEE - Alloggi per l'inclusione sociale: microcomunità o residenze collettive per l'autonomia, pensioni/alberghi sociali

Categorie di beneficiari e requisiti soggettivi ai sensi dell'art. 4 legge 179/1992

Soggetti in uscita da progetti di reinserimento sociale e in ricerca di autonomia e di ricostruzione di autostima, quali: vittime di violenza, donne vittime di tratta, senza fissa dimora, ex carcerati, ex tossicodipendenti, neomaggiorenni già affidati in tutela al Comune, rifugiati con protezione umanitaria.

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.

Requisiti soggetti beneficiari

Non sono previsti requisiti reddituali per l'accesso.

Tipologie edilizie

Tipologie edilizie preferibilmente compresenti:

- 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
i servizi residenziali collettivi (cucine collettive, consumazione pasti, aree di soggiorno, lavanderia, stireria) sono possibilmente concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti. Sono previsti spazi per la socializzazione e lo svago nonché eventuali locali adibiti a servizi, ad esempio per l'infanzia, la cura, la portineria/guardiania, ecc.... Altre attività e servizi potranno essere svolti/erogati in luoghi esterni all'intervento tramite la "rete" dei servizi per l'inclusione sociale.

Localizzazione degli interventi

Comuni capoluogo di provincia

Comuni singoli o associati con popolazione uguale o superiore a 8.000 abitanti rilevata al 31 dicembre dell'anno precedente l'emissione dell'avviso pubblico.

Finanziamento

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

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

Il contributo pubblico 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) mentre per gli interventi realizzati da soggetti privati che istituzionalmente operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica non può superare il 50% del costo dell'intervento. Qualora l'area o l'immobile risultino già di proprietà di uno dei soggetti partecipanti al protocollo d'intesa il contributo massimo concedibile potrà tenere conto anche del valore dell'area/immobile.

Durata, natura e corrispettivo della locazione temporanea

I posti alloggio sono acquisiti al godimento dei beneficiari 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 è calcolato, riscosso e trattenuto dal soggetto attuatore/gestore ed 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.

Durata della destinazione vincolata

30 anni

Al termine della destinazione vincolata alla locazione, gli immobili ritornano nella piena disponibilità del proprietario ovvero possono continuare ad essere destinati agli stessi usi.

1.3. SCHEDA RESIDENZE IN LOCAZIONE PERMANENTE - Alloggi individuali

Categorie di beneficiari

1) 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.

Requisiti soggetti beneficiari

- 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 ($\cong 1772 \text{ €/m}$) e non superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in proprietà, calcolato con il metodo ISEE ($\cong 2.839 \text{ €/m}$). Il limite reddituale minimo può essere derogato qualora il beneficiario usufruisca di accompagnamento e garanzia anche da parte di organizzazione/ente/istituzione operante nel terzo settore no profit

Tipologie edilizie

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

Per garantire la fattibilità economica dell'intervento possono essere previste unità immobiliari con destinazione commerciale, terziaria, artigianale e box auto, da destinare alla vendita immediata.

Localizzazione degli interventi

Comuni singoli o associati con popolazione uguale o superiore a 8.000 abitanti rilevata al 31 dicembre dell'anno precedente l'emissione dell'avviso pubblico.

Finanziamento

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

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

Sono previsti riduzioni ICI e fondi di garanzia per il regolare pagamento dell'affitto.

Il contributo pubblico 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.

Durata, natura e corrispettivo della locazione

Canone di equilibrio dell'intervento comunque non superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998.

Considerata la possibilità di riscatto dell'immobile, il canone di locazione può essere inteso come anticipo del corrispettivo finale senza necessità iniziale per il beneficiario di offrire garanzie personali e acconti. L'ammontare del riscatto finale dovrà essere stabilito in misura inversamente proporzionale rispetto all'ammontare del canone corrisposto.

In caso di decesso, di separazione, di trasferimento presso strutture di ricovero permanenti del titolare del contratto di affitto, il contratto può essere volturato in favore degli altri componenti del nucleo familiare purchè residenti nel medesimo alloggio da almeno due anni e in possesso dei requisiti di reddito previsti per l'ottenimento dell'alloggio in affitto.

Durata della destinazione vincolata

15-30 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.

Al fine di considerare i mutamenti delle esigenze abitative del nucleo familiare può essere riscattato anche un alloggio diverso da quello originariamente avuto in affitto. Ciò potrà avvenire a condizione che l'alloggio sia compreso nell'immobile oggetto di intervento e risulti libero oppure sia concordato uno scambio tra affittuari di alloggi del medesimo intervento.

2. Procedure per l'individuazione dei casi pilota

L'individuazione dei casi piloti avviene secondo la seguente procedura:

approvazione, con determinazione del Direttore della Direzione Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, dei criteri per la scelta dei casi pilota e dell'Avviso pubblico per la raccolta di "Manifestazioni di interesse" ;

pubblicazione dell'Avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione;

presentazione delle "Manifestazioni di interesse" al Comune sede dell'intervento. Il Comune può far proprie le proposte presentate ovvero può presentarne di propria iniziativa;

trasmissione alla Regione delle proposte ritenute accoglibili dal Comune composte in un programma comunale di social housing comprensivo delle iniziative in corso riconducibili alle Linee guida a prescindere dalla loro fonte di finanziamento;

valutazione della proposte da parte di apposita Commissione istituita 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 partecipare al finanziamento degli interventi con contributi a fondo perduto; ai fini della valutazione con determinazione del Direttore della Direzione Programmazione strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia saranno definiti, nel rispetto delle priorità e delle indicazioni fornite con la presente deliberazione, i punteggi massimi attribuibili per ciascun elemento costituente la proposta progettuale presa in esame;

selezione delle proposte e loro approfondimento in tavoli di concertazione;

individuazione dei casi pilota che risultano ammissibili a finanziamento;

sottoscrizione protocollo di intesa Regione/Comune/eventuale privato volto a definire una partnership funzionale alla realizzazione dell'intervento per gli interventi ammessi a finanziamento.

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

Il finanziamento dei casi pilota è suddiviso in due parti: la prima destinata all'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e alla progettazione dell'intervento, la seconda parte per la realizzazione edilizia dell'intervento. L'erogazione dei contributi avviene in analogia alle procedure previste per il primo biennio del Programma casa, in particolare:

a) l'erogazione dei contributi per l'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e la progettazione dell'intervento 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.

b) l'erogazione dei contributi per la realizzazione dell'intervento è corrisposta in tre soluzioni:

- 35% del finanziamento all'inizio dei lavori; ai fini dell'erogazione dovranno essere presentati sia la dichiarazione che gli impegni assunti in sede di intesa sono stati rispettati sia l'attestazione che sono stati raggiunti i requisiti di bioedilizia dichiarati;
- 35% (ulteriore) del finanziamento al raggiungimento del 50% dei lavori;
- 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;

c) per l'erogazione dei contributi in acconto 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 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.