

PROTOCOLLO D'INTESA
PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO SPERIMENTALE DI SOCIAL HOUSING
LOCALIZZATO NEL COMUNE DI (COD. INTERVENTO PILO.....)

L'anno 2010, il giorno del mese di in Torino, via
Lagrange, 24, alle ore

tra

la Regione Piemonte nella persona del Responsabile del Settore Programmazione e
Attuazione Interventi di Edilizia sociale della Direzione Politiche strategiche, Politiche
Territoriali ed Edilizia, arch. Giuseppina Franzo, a ciò delegata con deliberazione della
Giunta regionale n. del

il Comune di nella persona del, a ciò
autorizzata con delibera di Giunta comunale n. del

il (*soggetto proponente*)....., nella persona del, a
ciò autorizzata con (*estremi del provvedimento*),

il (*soggetto attuatore*)....., nella persona del, a
ciò autorizzata con (*estremi del provvedimento*),

il (*soggetto gestore*)....., nella persona del, a
ciò autorizzata con (*estremi del provvedimento*),

il (*soggetto proprietario dell'immobile in caso di comodato d'uso gratuito*)
....., nella persona del, a ciò autorizzata con
..... (*estremi del provvedimento*),

PREMESSO CHE

- con deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007 pubblicata sul BUR n. 46 del 15 novembre 2007 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 di social housing sono suddivisi in due macro-tipologie per realizzare:
 - a) residenze temporanee, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale, quali microcomunità o pensioni/alberghi sociali;
 - b) alloggi individuali destinati alla locazione permanente;

- nelle Linee guida è stata prevista una fase di sperimentazione funzionale alla definizione di una metodologia da adottarsi per la selezione degli interventi a regime, con particolare riferimento agli aspetti socio-economici;

- con deliberazione della Giunta regionale n. 55-9151 del 7 luglio 2008 pubblicata sul BUR n. 30 del 24 luglio 2008 sono stati approvati i criteri per l'individuazione dei casi pilota da ammettere a finanziamento ed è stata impegnata la somma di euro 2.239.460,75 sul capitolo n. 236996 del bilancio regionale di previsione per l'anno 2008 (impegno n. 2882/08) quale anticipo per l'acquisizione dell'area o dell'immobile, qualora previsto, e la progettazione dell'intervento;

- con determinazione dirigenziale n. 274 del 18 luglio 2008 sono stati approvati l'Avviso pubblico e la modulistica per la presentazione di "Manifestazioni d'interesse" per la sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota;

- con deliberazione della Giunta regionale n. 16-11632 del 22 giugno 2009 è stato stabilito che il finanziamento occorrente per la realizzazione dei casi pilota di social housing trova copertura attraverso le risorse destinate all'attuazione del secondo biennio del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012";

- l'articolo 14 dell'Avviso pubblico prevede che tra la Regione, il Comune sede di intervento e gli altri soggetti pubblici e privati sia sottoscritto un Protocollo d'intesa 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 beneficiari 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.

CONSIDERATO CHE

- la raccolta delle "Manifestazioni d'interesse" da parte della Regione Piemonte per la sperimentazione di interventi di social housing tramite casi pilota è terminata il 15 ottobre 2008;

- la valutazione delle “Manifestazioni d’interesse” è stata svolta dall’apposita Commissione regionale istituita, ai sensi dell’articolo 12 dell’Avviso pubblico, con determinazione dirigenziale n. 444 del 12 novembre 2008, successivamente integrata con determinazione dirigenziale n. 518 del 3 dicembre 2008;
- gli interventi ammessi a finanziamento, quelli ammessi sotto condizione, gli interventi sospesi e quelli esclusi sono stati individuati dalla Regione Piemonte con determinazione dirigenziale n. 1 del 7 gennaio 2009 nel rispetto dei criteri previsti dall’articolo 13 dell’Avviso pubblico; con determinazione dirigenziale n. 129 del 6 aprile 2009 sono stati definiti gli interventi ammessi a condizione e quelli sospesi;
- tra i casi pilota ammessi a finanziamento dalla Regione Piemonte è compreso l’intervento proposto da..... localizzato nel Comune di via/corso n., codice identificativo dell’intervento PILO, con un contributo concesso in favore di (*soggetto attuatore*), sulla base delle indicazioni contenute nella “Manifestazione d’interesse”, di euro, di cui euro per (*acquisizione area e/o immobile e/o progettazione dell’intervento*) ed euro per la realizzazione dell’intervento, fermo restando che il contributo regionale complessivamente assegnato è determinato sulla base dei massimali di costo vigenti stabiliti dalla Regione per l’edilizia residenziale pubblica e della superficie di intervento risultante dal progetto approvato, nei limiti del finanziamento attribuito e nel rispetto delle indicazioni contenute all’articolo 9 dell’Avviso pubblico;
- il Comune di con (*estremi del provvedimento*) ha articolato le sottocategorie dei beneficiari finali dell’intervento (*se del caso*), ha stabilito l’ordine di priorità nell’accesso ai posti alloggio/alloggi disponibili, i requisiti, le condizioni e i vincoli dei beneficiari finali ai sensi dell’articolo 8 dell’Avviso pubblico e (*se del caso per gli alloggi individuali in locazione permanente*) ha previsto riduzioni ICI e/o Fondi di garanzia per il regolare pagamento dell’affitto;
- la convenzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 è stata sottoscritta in data/sarà sottoscritta entro il
- (*ogni altro atto diretto a disciplinare i rapporti tra i partecipanti al Protocollo d’intesa, quali ad esempio convenzioni regolanti la gestione*).....
.....
.....
.....
.....

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO
LE AMMINISTRAZIONI ED I SOGGETTI CONVENUTI CONCORDANO QUANTO
SEGUE

**Articolo 1
(Disposizioni generali)**

Le premesse e i considerato costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Protocollo d'intesa.

**Art. 2
(Oggetto dell'intesa)**

Oggetto del presente Protocollo d'intesa è la realizzazione di un intervento sperimentale di social housing localizzato nel Comune divia/corso n., su area di proprietà diovvero concessa in comodato d'uso gratuito con atto n. registrato, censita al Catasto fabbricati al foglio n....., mappali

L'intervento prevede la realizzazione di:

- alloggi individuali e/o residenze collettive in locazione temporanea (RT1)
e/o
- alloggi destinati all'inclusione sociale in locazione temporanea (RT2)
e/o
- alloggi individuali in locazione permanente (RP).

(se del caso) L'intervento risulta inserito in un più ampio intervento che comprende anche la realizzazione di

Il progetto definitivo dell'intervento è stato approvato da con(estremi del provvedimento)
ovvero

Il titolo abilitativo è stato rilasciato in data (estremi del provvedimento)
.....

ovvero

La D.I.A. è stata presentata in data

Sulla base del progetto approvato l'intervento è così definito:

DATI DIMENSIONALI E COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO

Misura intervento (1)	tipo interv. (2)	numero alloggi individuali	numero residenze collettive	superficie		costo max €/MQ (4)	Costo intervento (D = B * C)	costo sostenibilità ambientale (5)	costo complessivo intervento (F = D + E)	finanziamento riconoscibile (4)	finanziamento concesso con DD n 1/129 del 7.1.2009/6.4.2009	finanziamento complessivamente assegnabile (6)
				utile MQ	complessiva MQ (3)							
RT1				(A)	(B)	(C)	(D = B * C)	(E)	(F = D + E)	(G)	(H)	(I)
RT2												
RP												
totale												
Autofinanziamento												

- (1) RT1 = alloggi individuali e/o residenze collettive in locazione temporanea
 RT2 = alloggi destinati all'inclusione sociale in locazione temporanea
 RP = alloggi individuali in locazione permanente

- (2) NC = nuova costruzione
 REC = recupero
 RU = ristrutturazione urbanistica

- (3) per RT1 e RT2 Superficie complessiva ≤ superficie utile * 1,65
 per RP Superficie complessiva ≤ superficie utile * 1,54

- (4) per interventi di nuova costruzione 1,318 €/mq
 per interventi di recupero o ristrutturazione urbanistica 1,449; se è compreso l'acquisto dell'immobile il massimale è elevato a 1.573 €/mq

- (5) 5,000 euro per alloggio o superficie equivalente.
 Per il calcolo della superficie equivalente un alloggio è considerato pari a mq. 60 di SU

- (6) per RT1 = costo complessivo intervento * 0.30
 per RT2 = costo complessivo intervento * 0.80 se l'attuatore/beneficiario è Comune o ATC
 per RT2 = costo complessivo intervento * 0.50 se l'attuatore/beneficiario è Cooperativa edilizia o Impresa di costruzione
 per RP = costo complessivo intervento * 0.15, nel limite del costo dell'area/immobile; nel caso di interventi misti il costo dell'area/immobile va calcolato con riferimento alle quote millesimali di ciascuna misura di intervento compreso l'autofinanziamento. Il costo dell'area/immobile è documentato da perizia di stima asseverata

- (5) deve essere riportato l'importo minore tra (G) e (H)

Articolo 3 (Impegno finanziario)

Il costo complessivo dell'intervento di cui al precedente articolo 2, colonna F dei Dati dimensionali e costo complessivo dell'intervento, pari a euro, è così ripartito:

- euro a carico della Regione Piemonte,
- euro a carico di,
- euro a carico di,
- euro a carico di

Articolo 4 (Tempi di attuazione)

L'intervento dovrà pervenire all'inizio dei lavori entro diciotto mesi dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della determinazione dirigenziale di assegnazione del finanziamento regionale per la realizzazione dell'intervento. L'intervento dovrà pervenire alla fine dei lavori entro tre anni dalla data di inizio lavori.

Articolo 5 (Modalità di erogazione del finanziamento regionale)

Con determinazione dirigenziale n.del è stato erogato l'acconto del 50 per cento del contributo regionale assegnato per (*acquisizione area e/o immobile e/o progettazione dell'intervento*), pari a euro; il saldo pari a euro è stato erogato con determinazione dirigenziale n.del

Gli importi erogati per l'acquisizione dell'area e/o dell'immobile e/o la progettazione costituiscono quota parte del contributo complessivamente assegnabile di cui all'articolo 2, colonna I dei Dati dimensionali e costo complessivo dell'intervento.

Il contributo regionale complessivamente assegnabile pari a euro (*importo di colonna I - Dati dimensionali e costo complessivo dell'intervento*), è erogato come di seguito indicato, in coerenza con le modalità stabilite con D.G.R. n. 16-11632 del 22 giugno 2009 per il secondo biennio del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012:

- 35 per cento all'inizio dei lavori. Da tale importo sono detratte le somme già erogate per (*acquisizione dell'area e/o immobile e/o la progettazione dell'intervento*) con D.D. n. del e D.D. n. del

- ulteriore 35 per cento al raggiungimento del 50 per cento dei lavori;
- saldo a fine lavori e avvenuta assegnazione degli alloggi e/o dei posti alloggio.

La documentazione da trasmettere ai fini dell'erogazione del contributo sarà indicata con apposita circolare regionale.

Articolo 6 (Obblighi e impegni a carico dei soggetti)

Il soggetto attuatore è tenuto al rispetto dei dati localizzativi, dimensionali e finanziari di cui agli articoli 2 e 3 nonché al rispetto dei termini stabiliti dall'articolo 4 del presente Protocollo d'intesa.

Il soggetto gestore si impegna a svolgere il servizio rispettando le seguenti caratteristiche:

.....
.....
.....

Il Comune approva il Quadro Tecnico Economico (QTE) dell'intervento (*ovvero se l'attuatore è l'ATC*) prende atto del progetto e dei QTE approvati dall'ATC e (*per le RP*) provvede alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi degli assegnatari o dei locatari degli alloggi individuali in locazione permanente e al rilascio del relativo attestato.

Articolo 7 (Monitoraggio sull'attuazione e sulla gestione dell'intervento)

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare alla Regione Piemonte con periodicità annuale, entro la fine del mese di gennaio, lo stato di avanzamento dei lavori riferito al 31 dicembre dell'anno precedente nonché, se del caso, le difficoltà intervenute nel corso dei lavori.

Il soggetto gestore è tenuto a inviare alla Regione Piemonte con periodicità annuale, entro la fine del mese di gennaio, una relazione contenente elementi di analisi sui beneficiari finali, i servizi offerti, i risultati attesi e quelli raggiunti con particolare attenzione alle misure di sostegno sociale e ogni altro elemento utile alla valutazione della sperimentazione. Per gli alloggi e/o le residenze collettive e/o alloggi per l'inclusione sociale in locazione temporanea (RT1 e RT2) detta relazione è corredata da dichiarazione comunale sul rispetto dei requisiti soggettivi dei beneficiari finali nonché da una sintesi sull'andamento dei costi di gestione dell'intervento.

Articolo 8 (Beneficiari finali e requisiti)

(Per gli alloggi individuali e/o residenze collettive in locazione temporanea)

Le categorie ed i requisiti soggettivi dei beneficiari finali degli *alloggi individuali e/o delle residenze collettive* in locazione temporanea (RT1), con riferimento all'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.

L'articolazione delle sottocategorie (*se del caso*), l'ordine di priorità nell'accesso agli alloggi e/o posti alloggio disponibili, i requisiti, le condizioni e i vincoli dei beneficiari finali dell'intervento oggetto del presente Protocollo d'intesa sono stati disciplinati dal Comune di con(*estremi del provvedimento*) ai sensi dell'articolo 8 dell'Avviso pubblico.

In particolare gli alloggi e/o posti alloggio sono *prioritariamente destinati* a/sono destinati nell'ordine a:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

oppure

(Per gli alloggi destinati all'inclusione sociale in locazione temporanea)

Gli alloggi per l'inclusione sociale in locazione temporanea (RT2) sono destinati, con riferimento all'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.

L'articolazione delle sottocategorie (*se del caso*), l'ordine di priorità nell'accesso agli alloggi e/o ai posti alloggio disponibili dell'intervento oggetto del presente Protocollo d'intesa, sono stati disciplinati dal Comune di con(*estremi del provvedimento*) ai sensi dell'articolo 8 dell'Avviso pubblico.

In particolare gli alloggi e/o posti alloggio sono *prioritariamente destinati* a /sono destinati nell'ordine a:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

oppure

(Per gli alloggi individuali in locazione permanente)

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

(se del caso) L'articolazione delle sottocategorie e l'ordine di priorità nell'accesso agli alloggi disponibili dell'intervento oggetto del presente Protocollo d'intesa sono stati disciplinati, in accordo con il soggetto attuatore, dal Comune di con*(estremi del provvedimento)* ai sensi dell'articolo 8 dell'Avviso pubblico.

In particolare gli alloggi sono *prioritariamente destinati a*/sono *destinati nell'ordine a:*

- 1)
- 2)
-

Articolo 9 (Canoni di locazione/corrispettivi per la locazione temporanea)

(Per gli alloggi individuali e/o residenze collettive in locazione temporanea)

Il canone di locazione, definito ai sensi della D.G.R. 55-9151 del 7 luglio 2008, dell'articolo 9 dell'Avviso pubblico e della convenzione *sottoscritta/da sottoscrivere* con il Comune richiamata in premessa, non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone a cui riferirsi è quello determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima classe demografica.

In particolare:

- per gli alloggi individuali il canone può variare tra un minimo di euro..... e un massimo di euroa seconda di
-
-
-
- per i posti alloggio nella residenza collettiva il corrispettivo può variare tra un minimo di euro..... e un massimo di euro a seconda di
-
-
-

oppure

Per gli alloggi destinati all'inclusione sociale in locazione temporanea

Il canone di locazione 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. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le

organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone a cui riferirsi è quello determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima classe demografica.

In particolare:

- per gli alloggi individuali il canone può variare tra un minimo di euro..... e un massimo di euroa seconda di
- per i posti alloggio nella residenza collettiva il corrispettivo può variare tra un minimo di euro..... e un massimo di euro a seconda di

oppure

Per gli alloggi individuali in locazione permanente

Il canone di locazione, definito ai sensi della D.G.R. 55-9151 del 7 luglio 2008, dell'articolo 9 dell'Avviso pubblico e della convenzione *sottoscritta/da sottoscrivere* con il Comune richiamata in premessa, non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini il canone a cui riferirsi è quello determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima classe demografica.

In particolare:

- per gli alloggi individuali di via il canone può variare tra un minimo di euro..... e un massimo di euroa seconda di

Articolo 10 (Durata della destinazione vincolata)

La durata della destinazione vincolata è pari ad anni(30 per le RT1, RT2 e RP su area/immobile concesso in comodato d'uso; non inferiore a 15 per RP su area/immobile in proprietà). Al termine della destinazione vincolata l'immobile potrà ritornare nella piena disponibilità del proprietario ovvero potrà essere destinato allo stesso uso ovvero (nel caso di alloggi individuali in locazione permanente) gli alloggi potranno essere riscattati dal locatario o dal Comune. Per mutate esigenze abitative del nucleo familiare il locatario potrà riscattare un alloggio diverso da quello originariamente avuto in affitto 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.

Articolo 11
(Sanzioni per inadempienza)

La destinazione ad usi diversi da quelli per i quali era stato concesso il finanziamento regionale comporta la ridefinizione del contributo regionale e, se del caso, la restituzione alla Regione dei contributi erogati da parte del soggetto attuatore che può rivalersi nei confronti del soggetto inadempiente.

Articolo 12
(Disposizioni finali)

Il Foro di Torino sarà competente per ogni eventuale controversia relativa agli effetti del presente Protocollo d'intesa.