

Deliberazione della Giunta Regionale 27 maggio 2019, n. 31-9080

DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019. Politiche di welfare abitativo. Programmazione attuativa della misura rivolta all'incremento del patrimonio di alloggi sociali destinati alla locazione, realizzati dalle Cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi ai sensi dell'art. 4 ter della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28.

A relazione dell'Assessore Ferrari:

Premesso che la Giunta regionale con deliberazione n. 21-8447 del 22 febbraio 2019:

- ha definito i criteri e gli indirizzi per le misure di welfare abitativo, individuando i principi ai quali ancorare lo sviluppo degli interventi di settore, in coerenza con l'inserimento della casa nell'ambito delle politiche di coesione sociale;
- ha previsto che l'orientamento delle misure e delle risorse sul territorio avvenisse attraverso la classificazione dei Comuni del Piemonte per grado di disagio abitativo (alto, medio, basso) e l'individuazione di trenta ambiti territoriali, in coerenza con i distretti della coesione sociale;
- ha stabilito che gli interventi di welfare abitativo, adottati sulla base dei criteri e degli indirizzi approvati, siano attivati attraverso una programmazione attuativa deliberata dalla Giunta regionale con cadenza periodica, definita in relazione alla misura di intervento e alle risorse disponibili;
- ha individuato, al paragrafo 10.1 dell'allegato A, le misure e gli interventi di prima attuazione da attivare al verificarsi delle condizioni di disponibilità delle risorse finanziarie; tra questi è compresa l'apertura di un bando destinato all'incremento del patrimonio di alloggi sociali destinati alla locazione da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi, in applicazione dell'articolo 4 ter della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa), con impegno a riservare il 20 per cento delle unità abitative in favore dei richiedenti inseriti nelle graduatorie formate ai sensi dell'articolo 7 della legge 17 febbraio 2010, n. 3;
- ha stimato il fabbisogno finanziario per detto bando in 6 milioni di euro di contributi in conto capitale e circa 2 milioni/anno per la quota di contributi a parziale copertura dei costi relativi ai mutui integrativi contratti dalle cooperative ai sensi della legge regionale 28/1976; le stime sono state basate sull'andamento dei programmi pregressi finanziati con il FIP e con il Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012, assistiti da contributo integrativo ai sensi della lr 28/1976, nonché sull'andamento del mercato immobiliare e del mercato del credito;
- ha stabilito di reperire i contributi a parziale copertura dei mutui integrativi contratti dalle cooperative edilizie ai sensi della lr 28/1976 sul capitolo 270473, nell'ambito della Missione 08 Programma 02 del bilancio regionale e le risorse in conto capitale sul conto corrente infruttifero 20128/1208 istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti a seguito dell'Accordo di Programma sottoscritto tra il Ministero dei Lavori Pubblici e la Regione Piemonte in data 19 aprile 2011 in attuazione dell'articolo 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112; dette ultime risorse di competenza regionale risultano riprogrammabili, ai sensi dell'articolo 6 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) ai sensi dell'articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni;
- con riferimento al conto corrente infruttifero 20128/1208 istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti, ha demandato ad apposita determinazione dirigenziale del competente Settore regionale la determinazione delle risorse disponibili destinate all'attuazione dei nuovi interventi di welfare abitativo.

Ritenuto opportuno procedere, in attuazione della DGR 21-8447 del 22 febbraio 2019, alla definizione:

- dei termini per l'emissione del bando diretto all'incremento del patrimonio di alloggi sociali attraverso interventi destinati alla locazione, per la raccolta delle domande e l'istruttoria di competenza regionale;

- delle modalità di presentazione delle domande e delle cause di irricevibilità e inammissibilità delle istanze;
- dei criteri e dei parametri per la selezione delle domande, la composizione della graduatoria e l'attribuzione dei finanziamenti previsti;
- della documentazione necessaria al fine del rispetto della Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG), nonché del TIR soglia oltre il quale si verifica sovracompenrazione;
- della quantificazione dei contributi concedibili e dei limiti minimi di alloggi realizzabili per ciascun intervento, tenuto conto dell'esigenza di uno sviluppo armonico della misura sul territorio regionale;
- delle procedure per la concessione e la liquidazione dei contributi ai beneficiari e l'acquisizione di idonee garanzie per le erogazioni a SAL (stato di avanzamento lavori);
- dei requisiti soggettivi di accesso e di permanenza dei beneficiari finali ai quali sarà assegnato in godimento l'alloggio per una durata di otto anni, rinnovabile in presenza del possesso dei requisiti prescritti;
- dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, per la conclusione delle procedure amministrative finalizzate al rilascio del certificato di chiusura conti, e delle sanzioni per l'inosservanza dei medesimi.

Rilevato che dall'analisi sull'attuazione dei programmi pregressi, dalle osservazioni formulate dalle Associazioni regionali delle cooperative di abitazione aderenti alle organizzazioni delle cooperative giuridicamente riconosciute a livello nazionale, consultate ai sensi dell'articolo 4 ter della l.r. 18/1976 in data 12 novembre 2018, e dalle indicazioni emerse in seno alla Rete del welfare abitativo istituita con DGR n. 22-7916 del 23 novembre 2018, è possibile procedere a individuare criteri, tempi e modalità per l'emissione del bando destinato alla realizzazione di alloggi sociali, come indicati nel disciplinare allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (allegato A).

Preso atto che con determinazione dirigenziale n. 673/A1507A del 14 maggio 2019, in attuazione del punto b) del dispositivo della DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019, sono stati aggiornati sotto il profilo amministrativo e contabile e sono stati riordinati i programmi di accantonamento del conto corrente infruttifero 20128/1208 istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti a seguito dell'Accordo di Programma del 14 aprile 2001 e che, sulla base della rendicontazione relativa al primo trimestre 2019 comunicata dalla Cassa Depositi e Prestiti, dello stato di attuazione dei programmi e dell'andamento delle richieste, degli accreditamenti e dei pagamenti bimestrali, risultanti agli atti del Settore A1507A, sono state quantificate le risorse disponibili per l'attuazione dei nuovi interventi di welfare abitativo.

Considerato che:

- per quanto riguarda i contributi concedibili per alloggio, si è tenuto conto dei massimali di costo vigenti per un alloggio di 95 metri quadrati di superficie complessiva che determina un costo medio per alloggio di 145mila euro; il contributo massimo concedibile per alloggio può conseguentemente essere fissato in euro 15mila in conto capitale più un contributo integrativo diretto a contenere l'aggravio a carico dei mutuatari nella misura del 2,5% annuo ai sensi della l.r. 28/1976, per un importo massimo di mutuo di 100mila euro per alloggio;
- in applicazione delle disposizioni dell'articolo 4 bis, come esplicitate con circolare esplicativa pubblicata sul BUR n. 48 del 2 dicembre 1998, per effetto delle modifiche implicite introdotte dalla scheda FIP allegata alla legge regionale n. 16 del 1997 e tenuto conto della ricognizione effettuata per il tramite di ABI Piemonte sui tassi praticati sul mercato del credito (nota prot. n. 17012/A1507A del 25 marzo 2019), è possibile determinare in 4mila euro il limite massimo di contributo integrativo annuo concedibile per un mutuo di 100mila euro di durata massima venticinquennale.

Rilevato che:

- le risorse disponibili presso la Cassa Depositi e Prestiti sul conto corrente infruttifero n. 20128/1208 per la realizzazione di nuovi interventi di welfare abitativo, come quantificate con la predetta DD n. 673/A1507A del 14 maggio 2019, consentono di destinare l'importo di 6 milioni di euro per la concessione di contributi in conto capitale per la realizzazione di 400 alloggi sociali da parte delle cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi; dette risorse sono liquidate direttamente dalla Cassa Depositi e Prestiti ai soggetti attuatori beneficiari ai sensi della Convenzione sottoscritta dalla Regione e da CDP in data 25 luglio 2001 e non comportano, pertanto, oneri a carico del bilancio regionale,

- gli importi stanziati in termini di competenza sul capitolo 270473 nell'ambito della Missione 08 Programma 02 del bilancio regionale 2019-2020, pari a euro 400.000,00 per l'esercizio 2019, euro 2 milioni per l'esercizio 2020 ed euro 2 milioni per l'esercizio 2021 consentono la copertura dei costi per i mutui integrativi contratti dalla cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi ai sensi della l.r. 28/1976, nei limiti sopra indicati.

Vista la Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG).

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21 "Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione", che all'articolo 6 consente alle Regioni di riprogrammare i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già attribuiti alle Regioni stesse, anche in difformità agli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE).

Visto il decreto legislativo 2 agosto 2002, n. 220 (Norme in materia di riordino della vigilanza sugli enti cooperativi, ai sensi dell'articolo 7, comma 1, della legge 3 aprile 2001, n. 142, recante "Revisione della legislazione in materia cooperativistica, con particolare riferimento alla posizione del socio lavoratore").

Visto il decreto ministeriale 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).

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE)).

Vista la legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa).

Vista la legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 (Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59).

Vista la legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale).

Vista la DGR n. 16-6646 del 23 marzo 2018 (Approvazione della "Strategia per lo sviluppo di comunità solidali").

Vista la DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019 (DGR n. 16-6646 del 23 marzo 2018. Criteri e indirizzi per gli interventi nell'ambito delle politiche di welfare abitativo. Classificazione dei Comuni del Piemonte in classi di disagio abitativo. Definizione degli ambiti e dei Comuni capofila per le politiche di welfare abitativo).

Vista la DGR n. 12-5546 del 29 agosto 2017 relativa alle Linee guida in attuazione della D.G.R. 1-4046 del 17.10.2016 in materia di rilascio del visto preventivo di regolarità contabile e altre disposizioni in materia contabile.

Dato atto che gli oneri derivanti dalla presente deliberazione risultano integralmente coperti per la parte di contributi in conto capitale attraverso le risorse giacenti sul conto corrente infruttifero n. 20128/1208 istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti e per la parte a copertura dei mutui integrativi attraverso le risorse stanziato sul bilancio regionale 2019-2021 al capitolo 270473 nell'ambito della Missione 08 Programma 02.

Attestata la regolarità amministrativa del presente atto in conformità a quanto disposto dalla DGR n. 1-4046 del 17 ottobre 2016.

Tutto ciò premesso e considerato;

la Giunta regionale, con voto unanime espresso nelle forme di legge,

delibera

- di approvare, in attuazione della DGR n. 21-8847 del 22 febbraio 2019 relativa alla definizione dei criteri e degli indirizzi per gli interventi nell'ambito delle politiche di welfare abitativo e dell'articolo 4 ter della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa), il Disciplinare allegato alla presente deliberazione per farne integrante e sostanziale, relativo ai criteri, ai tempi e alle modalità per la realizzazione di alloggi sociali da destinare all'affitto da parte di cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi (Allegato A);

- di stabilire che la concessione delle risorse ai soggetti attuatori beneficiari dovrà avvenire nel rispetto della Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG), definendo, nel rispetto dei criteri stabiliti nell'allegato A alla DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019, nel 5,5% il TIR soglia oltre il quale si genera sovracompenso;

- di demandare ad apposite determinazioni dirigenziali del Settore edilizia sociale da assumersi entro il termine di trenta giorni dalla data della presente deliberazione e nel rispetto del Disciplinare allegato alla presente deliberazione: l'approvazione del bando, del modello di domanda, e l'approvazione del modello di QTE; entro 30 giorni dalla apertura del bando, approvazione modello PEF e nomina Commissione di valutazione;

- di dare atto che agli oneri derivanti dall'attuazione della presente deliberazione si fa fronte:

- per la parte di contributi in conto capitale quantificati in sei milioni di euro, con le risorse giacenti sul conto corrente infruttifero n. 20128/1208 istituito presso la Cassa Depositi e Prestiti, erogate direttamente dalla Cassa Depositi e Prestiti ai soggetti attuatori. Tale risorse non comportano oneri per il bilancio regionale;
- per la parte di contributi relativi ai mutui integrativi contratti dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa ai sensi della legge regionale n. 28 del 1976, con le risorse regionali stanziato in termini di competenza sul capitolo 270473 nell'ambito della Missione 08 Programma 02 del bilancio regionale 2019-2020, pari a euro 400.000,00 per l'esercizio 2019, euro 2 milioni per l'esercizio 2020 ed euro 2 milioni per l'esercizio 2021.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. 22/2010 e ai sensi dell'articolo 26 del decreto legislativo 33/2013 sul sito istituzionale dell'Ente nella sezione Amministrazione Trasparente

(omissis)

Allegato

Allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale ad oggetto: "

Disciplinare relativo ai criteri, tempi e modalità per la realizzazione di alloggi sociali di edilizia agevolata destinati alla locazione da parte di Cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi, ai sensi dell'articolo 4 ter della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative a proprietà indivisa).

Definizioni

Nel presente disciplinare per:

soggetto attuatore si intende la cooperative edilizia a proprietà indivisa o il Consorzio tra cooperative edilizie a proprietà indivisa a cui sono concessi i contributi in conto capitale e i finanziamenti integrativi disposti dalla legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa);

beneficiario finale si intende l'individuo a cui sarà assegnato in locazione l'alloggio sociale realizzato con il finanziamento pubblico, per la durata massima di anni 8, rinnovabile in presenza dei requisiti previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia agevolata in locazione;

nucleo familiare si intende il nucleo come definito dall'articolo 4 della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3 (Norme in materia di edilizia sociale);

alloggio sociale si intende l'alloggio come definito dal decreto ministeriale 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), pubblicato sulla GU n. 146 del 24 giugno 2008;

canone concordato si intende il canone come definito ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni e integrazioni (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo).

1. Procedure per la concessione dei contributi

Entro 30 giorni dalla data della presente deliberazione, con determinazione dirigenziale del Settore edilizia sociale, sono approvati il bando e il modello di domanda diretti alla realizzazione di alloggi sociali da destinare alla locazione da parte di Cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro Consorzi, in attuazione dell'articolo 4 ter della legge regionale 17 maggio 1976, n. 28 (Finanziamenti integrativi a favore delle cooperative edilizie a proprietà indivisa), nel rispetto di quanto stabilito dalla Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011 riguardante l'applicazione dell'articolo 106, paragrafo 2, del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale (SIEG).

Le domande, firmate digitalmente dal legale rappresentante della Cooperativa edilizia a proprietà indivisa o del Consorzio, complete della documentazione richiesta devono pervenire esclusivamente tramite posta certificata al Settore Edilizia Sociale della Direzione regionale Coesione Sociale entro 30 giorni dalla data di apertura del bando, pena l'irricevibilità. Entro il medesimo termine le domande devono altresì pervenire al Comune sede di intervento.

Le domande pervenute fuori termine, o redatte su modello diverso da quello approvato dalla Regione, o non firmate digitalmente, saranno considerate irricevibili.

Alla domanda è allegata, a pena di irricevibilità, la seguente documentazione:

- Quadro tecnico economico (QTE domanda) sottoscritto con firma digitale dal legale rappresentante del soggetto attuatore;
- cronoprogramma dell'intervento comprensivo anche dell'esplicita indicazione degli esercizi finanziari di scadenza delle obbligazioni finanziarie che impegnano la Regione (richieste di acconto, saldo).

Alla domanda è altresì allegata la documentazione prevista dal bando in relazione alle condizioni di priorità. L'omessa presentazione della documentazione atta a validare le dichiarazioni di priorità rese in domanda comporta la non assegnazione dei relativi punteggi.

Il Comune sede di intervento con apposito provvedimento esprime il proprio assenso in ordine alla proposta di intervento. Al provvedimento comunale è allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'area oggetto di intervento e, ricorrendone il caso, copia del provvedimento comunale di assegnazione dell'area in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il provvedimento comunale completo degli allegati richiesti deve essere trasmesso per posta certificata al Settore edilizia sociale della Direzione regionale coesione sociale entro e non oltre 30 giorni dalla data di scadenza del bando unitamente all'indicazione del termine del procedimento amministrativo di competenza comunale relativo al rilascio dell'attestato sul possesso dei requisiti soggettivi dei beneficiari finali, ai sensi della legge 241/1990. L'omessa trasmissione del parere comunale nei termini prescritti comporta l'esclusione della domanda.

L'istruttoria regionale è articolata in due distinte fasi:

- la prima è relativa alla ricevibilità delle istanze ed è effettuata dal Settore Edilizia sociale della Direzione Coesione sociale;
- la seconda è relativa alle condizioni di ammissibilità, di priorità e di precedenza a parità di punteggio delle domande che superano con esito positivo la prima istruttoria ed è effettuata da una commissione di valutazione, composta da cinque membri con diritto di voto, di cui un esperto di politiche di welfare abitativo, due esperti di programmazione finanziaria, due esperti di interventi costruttivi, più un segretario. Il parere della commissione di valutazione ha natura vincolante. La partecipazione ai lavori della Commissione è a titolo gratuito.

Entro 60 giorni dalla data di scadenza del bando con determinazione dirigenziale del Settore Edilizia sociale sono approvati gli esiti dell'istruttoria, la graduatoria delle domande ammissibili ordinata per punteggio di priorità e sono ripartiti i contributi scorrendo l'ordine di graduatoria, nel limite delle risorse disponibili.

Entro 15 giorni dalla comunicazione del riparto i soggetti beneficiari devono inviare al Settore Edilizia sociale conferma di accettazione del finanziamento unitamente al Piano Economico Finanziario (PEF) dell'intervento redatto sul modello approvato dalla Regione sottoscritto dal Legale rappresentante del soggetto attuatore, ai fini del rispetto della citata Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011. La durata dell'obbligo di servizio ai fini della predisposizione del PEF è fissata in anni 30 (trenta) decorrenti dalla data di assegnazione delle unità abitative ai beneficiari finali. Il tasso interno di rendimento del progetto di investimento oltre il quale si genera sovracompensazione (TIR soglia) è fissato, per gli alloggi realizzati con il bando in oggetto, nel 5,5%, nel rispetto di quanto indicato nella DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019. Con la firma del PEF il Legale rappresentante del soggetto attuatore assume la piena responsabilità circa la veridicità dei dati indicati. La valutazione tramite PEF è prevista in due fasi:

- ex ante, prima della concessione del contributo mediante la stima dei flussi di cassa positivi e negativi, per quanto concerne sia la fase di realizzazione dell'investimento sia quella di gestione, con il concorso del finanziamento pubblico;
- ex post, con la rendicontazione delle attività SIEG per le quali il soggetto attuatore ha ricevuto il cofinanziamento regionale, mediante l'indicazione dei dati consuntivi relativi ai costi e ricavi effettivi registrati al termine degli anni di realizzazione e durante la gestione con la cadenza prevista dalla normativa europea.

L'omesso invio della documentazione richiesta da parte dei soggetti beneficiari nei termini stabiliti ovvero l'invio parziale ovvero l'invio di PEF non completi o esaustivi comporta la revoca del finanziamento ripartito. Nei successivi 15 giorni, previa iscrizione degli interventi nel Registro nazionale Aiuti di Stato, con apposita determinazione dirigenziale del Settore Edilizia sociale sono concessi i contributi.

Localizzazione, tipologia e dimensionamento degli interventi

Al fine di ottimizzare l'utilizzo delle risorse disponibili sono individuate i seguenti criteri di ammissibilità.

Gli interventi sono localizzabili nei Comuni ad alto disagio abitativo come individuati dalla DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019, su aree aventi destinazione urbanistica residenziale (prevalente).

Sono ammissibili a contributo gli interventi ricadenti in programmi di rigenerazione urbana, gli interventi di recupero (ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo) e gli interventi di nuova costruzione.

E' stabilito un limite minimo di 60 alloggi per gli interventi ricadenti in programmi di rigenerazione urbana, di 12 alloggi per le nuove costruzioni e di 8 alloggi per gli interventi di recupero.

Contributi previsti

Gli interventi sono assistiti da un contributo in conto capitale a fondo perduto di euro 15mila per alloggio e da un contributo massimo annuale, definito in applicazione delle disposizioni dell'articolo 4 bis, come esplicitate con circolare esplicativa pubblicata sul BUR n. 48 del 2 dicembre 1998, per effetto delle modifiche implicite introdotte dalla scheda FIP allegata alla lr. 16/1977, di 4mila euro per mutuo integrativo di importo massimo di 100mila euro per alloggio e di durata non superiore a 25 anni, stipulato dal soggetto attuatore. L'ammontare del mutuo integrativo è calcolato con riferimento ai dati dimensionali complessivi dell'intervento e al costo complessivo dell'intervento.

Il contributo in conto capitale è erogabile al momento dell'ammissione a finanziamento della domanda ovvero al momento dell'inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 (Tutela e uso del suolo), previa presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari al 100% del contributo in conto capitale concesso.

I mutui integrativi contratti dai soggetti attuatori sono assistiti da contributo regionale per un numero massimo di due contratti di mutuo fondiario in ammortamento per ciascun intervento, il primo al raggiungimento del 50 per cento dei lavori, il secondo ad ultimazione degli stessi ovvero per un solo contratto di mutuo in ammortamento ad ultimazione dei lavori. Qualora il soggetto attuatore opti per presentare due contratti di mutuo per intervento, i contributi regionali relativi al contratto di mutuo in ammortamento al 50 per cento dei lavori sono erogabili previa presentazione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa pari al 100% del contributo in conto capitale erogabile sulla base del piano di ammortamento prima della presentazione del certificato di agibilità o segnalazione certificata per l'agibilità o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal Comune.

Le predette fideiussioni bancarie o le polizze assicurative a garanzia del rispetto degli obblighi e delle prescrizioni previste dalla presente misura devono essere rilasciate da Istituti di credito o da Compagnie di assicurazione autorizzate dall'ex Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato ad esercitare le assicurazioni del Ramo Cauzione, incluse nell'elenco dell'art. 1 lettera c della legge 10 giugno 1982, n. 348, pubblicato sul sito internet www.ivass.it. Le fideiussioni saranno svincolate alla fine dei lavori, con presentazione del certificato di agibilità o segnalazione certificata per l'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.

Attuazione degli interventi

Gli interventi finanziati, pena la revoca delle risorse concesse con restituzione degli eventuali importi già erogati, devono:

- a) pervenire all'inizio dei lavori ai sensi dell'articolo 49 della legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56, entro dodici mesi dalla data del provvedimento regionale di concessione del contributo,
- b) essere ultimati entro ventiquattro mesi dalla data di inizio dei lavori;
- c) essere conclusi sotto il profilo amministrativo attraverso la trasmissione della documentazione prescritta per l'ottenimento del saldo e del certificato regionale di chiusura conti entro dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

Il termine di cui alla precedente lettera b) è esteso di mesi sei per gli interventi ricadenti in programmi di rigenerazione urbana.

E' ammessa una sola proroga nel limite massimo di mesi sei del termine di inizio o di ultimazione dei lavori di un intervento per gravi cause indipendenti dalla volontà del beneficiario, quali ricorsi al TAR, intervento della magistratura, fallimento dell'impresa esecutrice dei lavori, debitamente documentate. La proroga deve essere richiesta prima della scadenza del termine ed essere autorizzata con determinazione del Settore Edilizia sociale, acquisito il parere della commissione di valutazione.

Gli importi revocati sono assegnati per la realizzazione degli interventi inseriti in graduatoria originariamente non finanziati per mancanza di fondi.

Canone di locazione

Gli alloggi sociali realizzati con il contributo regionale sono locati ai beneficiari finali in possesso dei requisiti di accesso ad un canone determinato ai sensi dell'articolo 9 della L.R. 28/1976 e, in ogni caso, non superiore ai canoni previsti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni e integrazioni e in coerenza con quanto indicato nel decreto ministeriale 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), pubblicato sulla GU n. 146 del 24 giugno 2008. Al fine di assicurarne la sostenibilità, il canone non può essere superiore al 40 per cento del reddito netto mensile dei componenti del nucleo familiare percettori di reddito, salvo presentazione di idonea garanzia di terzi,.

Il rapporto di sostenibilità per i beneficiari finali che accedono alla locazione in assenza di garanzia di terzi, è assicurato per la durata del contratto con integrazione regionale per sopravvenute cause non volontarie di perdita o consistente diminuzione del reddito familiare, previa verifica delle mutate condizioni reddituali da parte del gestore sociale che sarà individuato con apposita procedura pubblica dal Settore Edilizia sociale.

Beneficiari finali

Gli alloggi sociali sono locati per un periodo di anni otto a richiedenti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal bando di concorso di cittadinanza, residenza, impossidenza di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare e assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggio realizzato con finanziamento o contributo pubblico, definiti in coerenza con gli indirizzi e i criteri definiti dalla Giunta regionale con deliberazione n. 21-8447 del 22 febbraio 2019, e in possesso di Indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) di cui al DPCM 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economico equivalente) del nucleo familiare non superiore a euro 26mila.

Il possesso dei requisiti soggettivi è attestato dal Comune sede di intervento ai sensi dell'articolo 91 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 (Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59). La richiesta di attestato, corredata dai documenti non acquisibili direttamente dal Comune ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di

accesso ai documenti amministrativi), può essere presentata prima della fine dei lavori al fine di consentire il rilascio dell'attestato in tempi compatibili con il pieno e immediato utilizzo degli alloggi realizzati.

L'attestato del possesso dei requisiti di accesso, redatto sull'apposito modello regionale, è trasmesso dal Comune entro 10 giorni dal rilascio al soggetto attuatore e al Settore Edilizia sociale tramite posta certificata.

Decorsi i primi otto anni i requisiti sono verificati con riferimento ai requisiti di permanenza stabiliti dal bando.

La documentazione probante i requisiti e le modalità per l'assegnazione degli alloggi ai beneficiari finali in possesso dell'attestato relativo ai requisiti di accesso, sono definite dalla Giunta regionale ai sensi del comma 4 dell'articolo 91 della legge 26 aprile 2000, n. 44, in coerenza con i criteri e gli indirizzi per gli interventi nell'ambito del welfare abitativo approvati con DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019 e in attuazione del DPCM 159/2013.

Ulteriori criteri di ammissibilità delle domande

Al fine di ottimizzare l'utilizzo delle risorse regionali sono stabiliti i seguenti ulteriori criteri di ammissibilità, oltre a quelli indicati al precedente paragrafo "Localizzazione, tipologia e dimensionamento degli interventi:

- assenza di altri finanziamenti pubblici per gli alloggi oggetto di domanda ad eccezione di eventuali finanziamenti relativi al risparmio energetico;
- impegno a produrre polizza postuma decennale;
- impegno a destinare il 20 per cento degli alloggi realizzati a richiedenti inseriti nelle graduatorie assegnazione alloggi formate ai sensi della legge regionale 3/2010 per l'ambito di appartenenza del Comune sede di localizzazione;
- iscrizione all'Albo nazionale degli enti cooperativi ai sensi dell'articolo 13 della legge 59/1992;
- possesso di attestato o certificato di revisione ai sensi del d.lgs. 220/2002;
- assenza di provvedimenti ex art. 12 del d.lgs 220/2001;
- assenza di vincolo monumentale o vincolo specifico ai sensi dell'articolo 11 del D.lgs. n. 42/2004 gravante sull'immobile;
- disponibilità in capo al soggetto attuatore dell'area o dell'immobile oggetto di richiesta di contributo;
- immobile oggetto di recupero o di ristrutturazione urbanistica o di rigenerazione urbana libero da persone o cose e non gravato da ipoteche, mutui, diritti reali di godimento, pesi e vincoli di qualsiasi natura;
- conformità urbanistica dell'area allo strumento urbanistico generale ovvero alla variante parziale al PRG ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 della l.r. 56/1977 già adottata dal Consiglio comunale ovvero, limitatamente ai programmi di rigenerazione urbana, alla variante con procedura già avviata ai sensi del comma 5 dell'articolo 17 bis della l.r. 56/1977;
- regolare adempimento delle obbligazioni in essere derivanti dai finanziamenti già concessi dalla Regione.

Ammissibilità relative ai Programmi di rigenerazione urbana

Per essere ammessi a contributo i programmi di rigenerazione urbana dovranno assumere al momento della domanda, per l'ambito perimetrato oggetto di candidatura al bando, l'impegno a realizzare le azioni di seguito elencate:

- redazione di uno specifico piano per l'informazione e il coinvolgimento dei residenti che persegua l'obiettivo di migliorare le condizioni di vita dei residenti, aumentare la coesione sociale, ampliare o migliorare i servizi alle famiglie e agli individui;
- l'innovazione, il completamento e il potenziamento di almeno tre servizi a rete;
- lo sviluppo della base economica con il potenziamento della rete di servizi commerciali e delle attività di servizio alla persona e l'integrazione funzionale tra residenza e servizi;
- il miglioramento e l'incremento della dotazione di servizi pubblici e dei servizi privati di interesse pubblico di assistenza alla persona, di aggregazione e svago;
- la realizzazione o il potenziamento della viabilità, dei parcheggi pubblici, dei trasporti;

- il miglioramento della qualità ambientale dell'area attraverso la realizzazione di almeno due delle seguenti azioni: riduzione dell'inquinamento atmosferico, acustico, idrico e elettromagnetico; promozione della raccolta differenziata; riciclaggio dei rifiuti;
- il raggiungimento della qualità ambientale ed energetica prevista dalla DGR 16 novembre 2018, n. 43-7891;
- l'implementazione delle aree a verde e delle aree permeabili come strumento di contrasto alle isole di calore, riduzione del consumo di suolo.

Le azioni indicate dovranno essere realizzate entro il termine di ultimazione fissato dal bando e, se non attivate, comporteranno la revoca del finanziamento concesso.

Criteri di premialità e di precedenza a parità di punteggio

Al fine di consentire la formulazione della graduatoria delle domande ammissibili e la successiva individuazione delle domande ammesse a contributo nel limite delle risorse disponibili, sono definiti i seguenti criteri di priorità e di precedenza a parità di punteggio.

I criteri di **priorità** per la selezione delle domande consentono di attribuire complessivamente cento punti con la seguente ripartizione:

- **Priorità in attuazione del disposto di cui all'articolo 4 ter della l.r. 28/1976 (max 25%)**
con la seguente sottoarticolazione in relazione agli importi versati alla Regione nell'esercizio finanziario 2018 ai sensi degli articoli 3 e 9 della l.r. 28/1986 (è possibile una sola opzione):
 1. versamenti superiori al milione di euro (25%),
 2. versamenti compresi tra 500.000,01 e un milione di euro (20%),
 3. versamenti compresi tra 100.000,01 e 500.000,00 (15%),
 4. versamenti compresi tra 50.000,01 e 100.000,00 (10%),
 5. versamenti fino a 50.000,00 euro (5%)
- **Priorità relative alla cantierabilità degli interventi (max 20%)**
con la seguente sottoarticolazione:
 1. Possesso del titolo abilitativo per la realizzazione degli alloggi sociali (10%),
in alternativa
 - 1.2. Richiesta di titolo abilitativo per la realizzazione degli alloggi sociali depositata presso il Comune (8%),
 2. Proprietà dell'area o dell'immobile ovvero provvedimento comunale di assegnazione definitiva dell'area in diritto di superficie (10%),
 3. Compromesso trascritto (8%),
 4. Compromesso registrato (5%).
- **Priorità relative al tipo di intervento (max 20%)**
con la seguente sottoarticolazione:
 - 1.1. Intervento inserito in un programma di rigenerazione urbana avviato ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 20/2009 o dell'articolo 12 della l.r. 16/2018: (20%).
ovvero
 - 1.2. Intervento di ristrutturazione urbanistica (10%)
ovvero
 - 1.3. Intervento di recupero o di ristrutturazione edilizia (5%),
- **Priorità relative alla localizzazione dell'intervento (max 10%)**
 - 1.1. Intervento ricadente in area edificata da riqualificare (5%);
ovvero

- 1.2 Intervento ricadente in ambito di completamento (3%)
 2. Intervento realizzato in prossimità ai servizi di trasporto e ad aree dotate di servizi pubblici o servizi alla persona; la prossimità è stabilita entro 500 metri dall'intervento (5%).
- .
- **Priorità relative al soggetto attuatore (max 10%)**
 1. Possesso di Rating di legalità in corso di validità, ai sensi dell'articolo 5 ter del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27 (5%);
 2. Possesso della certificazione annuale del bilancio ad opera di una società di revisione in possesso dei requisiti di cui all'art. 15 della legge n. 59 del 31 gennaio 1992 (5%).
 - **Priorità relative alle performance pregresse (max 15%)**

Con la seguente sottoarticolazione attribuita d'ufficio dalla Regione sulla base del monitoraggio degli interventi finanziati con il Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 con riferimento al termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori per la conclusione degli stessi:

 1. Rispetto del termine per il 100% degli interventi ammessi a finanziamento (15%);
 2. Rispetto del termine per il 75% degli interventi ammessi a finanziamento (10%);
 3. Rispetto del termine per almeno il 50% degli interventi ammessi a finanziamento (5%).

I criteri di precedenza a parità di punteggio sono, nell'ordine, i seguenti

A parità di punteggio hanno **precedenza** le domande riferite nell'ordine a:

- interventi localizzati nei Comuni a più alto indice di disagio abitativo come riportato nell'allegato B alla DGR n. 21-8447 del 22 febbraio 2019;
- immobili non sottoposti a vincoli (idrogeologico, ambientale, sismico, ecc.);
- interventi per i quali il richiedente impegna risorse proprie di bilancio con graduazione rispetto all'ammontare delle stesse.