

**Confronto Schemi Convenzione – D.G.R. n. XII/6389 – Bando Housing Regione Lombardia**

<b>Profilo</b>	<b>Schema Convenzione Linea 1</b>	<b>Schema Convenzione Linea 2</b>	<b>Schema Convenzione Linea 3</b>
<b>Attori</b>	Convenzione tra Regione Lombardia, soggetto beneficiario pubblico o privato e Comune in cui sono situati gli alloggi, qualora diverso dal beneficiario.	Convenzione tra Regione Lombardia e ALER (soggetto beneficiario).	Convenzione tra Regione Lombardia, Comune in cui è localizzato l'immobile e beneficiario che deve essere iscritto al RUNTS o all'Albo delle imprese sociali, oppure essere ente religioso civilmente riconosciuto.
<b>Tipo di immobili/alloggi</b>	Interi edifici o parti funzionali da riqualificare in piena disponibilità del proponente. Almeno 10 u.i. in progetto unitario.	Interi edifici o parti funzionali in piena disponibilità del proponente da recuperare. Almeno 10 u.i. in progetto unitario.	Alloggi o posti alloggio in piena disponibilità del proponente da riqualificare. Almeno 5 u.i. in progetto unitario.
<b>Destinatari finali</b>	Nuclei familiari, anche monopersonali, in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi sociali, con ISEE di norma compreso tra 14.000 e 40.000 euro, soglia di 60.000 euro per i nuclei di nuova formazione e possibilità di deroga al limite minimo ISEE nei casi previsti. Sono inoltre ammessi criteri premiali, tra cui lavoratori dipendenti di imprese con sede operativa in Lombardia, anche nell'ambito di programmi di welfare abitativo aziendale.	Nuclei familiari, anche monopersonali, in possesso dei requisiti per l'accesso ai servizi abitativi sociali, con ISEE di norma compreso tra 14.000 e 40.000 euro, soglia di 60.000 euro per i nuclei di nuova formazione e possibilità di deroga al limite minimo ISEE nei casi previsti. Il soggetto beneficiario può stabilire criteri di selezione aggiuntivi, purché non preferenziali e coerenti con i principi di imparzialità, uguaglianza e non discriminazione.	Soggetti e nuclei familiari con capacità economica insufficiente ad accedere al libero mercato e non rientranti nei servizi abitativi pubblici. Per la locazione permanente si applicano i requisiti ordinari dei servizi abitativi sociali, incluso l'ISEE di norma compreso tra 14.000 e 40.000 euro, con possibilità di deroga al limite minimo. Per la locazione temporanea si applicano requisiti analoghi, con in più una specifica condizione di temporaneità, ad esempio studenti, lavoratori con contratto a termine, parenti di familiari ricoverati o soggetti con difficoltà abitative specifiche.
<b>Canone</b>	Locazione permanente. Il canone dovrà fare riferimento al valore minimo del	Locazione permanente. Il canone dovrà fare riferimento al valore minimo del	Locazione prevalentemente temporanea. Il canone è determinato

Profilo	Schema Convenzione Linea 1	Schema Convenzione Linea 2	Schema Convenzione Linea 3
	<p>canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, fatta salva la verifica della sostenibilità finanziaria dell'intervento sulla base del Piano economico-finanziario ex ante. In assenza di accordi locali, il canone non potrà superare il 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata oppure, in alternativa, il valore previsto dagli accordi locali del Comune demograficamente omogeneo più vicino, anche situato in altra Regione. Qualora il canone sia determinato sulla base del Piano economico-finanziario, il valore annuo non potrà comunque superare il medesimo limite del 5%.</p> <p>Il canone convenzionale, inoltre, è stabilito al netto delle spese condominiali e delle imposte ed è soggetto a revisione annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI.</p>	<p>canone concordato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge n. 431/1998, fatta salva la verifica della sostenibilità finanziaria dell'intervento sulla base del Piano economico-finanziario ex ante. In assenza di accordi locali, il canone non potrà superare il 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata oppure, in alternativa, il valore previsto dagli accordi locali del Comune demograficamente omogeneo più vicino, anche situato in altra Regione. Qualora il canone sia determinato sulla base del Piano economico-finanziario, il valore annuo non potrà comunque superare il medesimo limite del 5%.</p> <p>Il canone convenzionale, inoltre, è stabilito al netto delle spese condominiali e delle imposte ed è soggetto a revisione annuale nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI.</p>	<p>secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento regionale n. 12/2022, relativo ai criteri generali per la determinazione dei canoni dei servizi abitativi sociali. Per la locazione temporanea possono essere previsti servizi accessori, ma i relativi oneri non devono incidere per più del 35% sul canone complessivo.</p>

Confronto Schemi Convenzione – D.G.R. n. XII/6389 – Bando Housing Regione Lombardia

Profilo	Schema Convenzione Linea 1	Schema Convenzione Linea 2	Schema Convenzione Linea 3
<b>Gestione degli alloggi da parte del soggetto beneficiario</b>	Vincolo minimo 20 anni. Gestione in locazione degli alloggi per il periodo convenzionato; assegnazione del 50% secondo il cronoprogramma e della totalità entro il 31 dicembre 2031.	Vincolo minimo 20 anni. Almeno il 50% degli alloggi assegnato entro 12 mesi dal saldo e il 100% entro 24 mesi, con obbligo di mantenimento in buone condizioni locative.	Vincolo minimo 20 anni. Almeno il 50% delle unità assegnato entro 12 mesi dal saldo e il 100% entro 24 mesi; almeno il 50% + 1 delle unità deve essere destinato a locazione temporanea.
<b>Garanzie per i soggetti beneficiari</b>	Per i beneficiari privati è prevista garanzia fideiussoria a copertura del contributo, anche articolabile tra fase lavori e fase gestionale; per la fase gestionale è possibile anche il ricorso a ipoteca di primo grado. È inoltre richiesta la trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari della destinazione degli alloggi e dei vincoli sui diritti reali, con divieto di alienazione per tutta la durata della convenzione.	Non emerge una garanzia fideiussoria analoga a quella prevista per i privati; il fulcro è il vincolo di indisponibilità degli alloggi. Le unità non possono essere alienate né gravate da atti dispositivi di diritti reali. Il servizio abitativo può essere ceduto solo con accettazione di Regione, previa verifica del cessionario, e sono previsti prelazione e retratto.	È prevista garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa fino al 100% del contributo, incrementata con le successive erogazioni. Il beneficiario può presentare due garanzie distinte, una per i lavori e una per la gestione; per la fase gestionale è ammessa, in alternativa, ipoteca di primo grado di valore pari al contributo.
<b>Cessione / subentro</b>  <i>*Gli immobili restano vincolati; può eventualmente cambiare il soggetto che gestisce il servizio abitativo, ma solo con condizioni e controlli.</i>	Non è ammessa una vendita libera degli immobili. Il subentro nel servizio abitativo è possibile solo se il cessionario accetta tutti gli obblighi convenzionali e Regione approva la cessione, previa verifica di capacità economico-finanziaria e affidabilità. Il cedente resta responsabile per gli obblighi già maturati; sono previsti comunicazione del preliminare, prelazione e retratto.	Le unità non possono essere alienate né gravate da diritti reali. Il servizio abitativo può essere ceduto solo con accettazione di Regione e previa verifica del cessionario. Il subentrante assume tutte le situazioni attive e passive della convenzione, compresi gli obblighi di compensazione; il cedente resta responsabile per gli obblighi anteriori alla cessione.	Cessione possibile solo a soggetto in possesso dei requisiti previsti dal bando. Servono adesione integrale agli obblighi convenzionali, accettazione di Regione e verifica di capacità economico-finanziaria, affidabilità e requisiti soggettivi. Sono previsti comunicazione a Regione e Comune, prelazione e retratto.

**Confronto Schemi Convenzione – D.G.R. n. XII/6389 – Bando Housing Regione Lombardia**

<b>Profilo</b>	<b>Schema Convenzione Linea 1</b>	<b>Schema Convenzione Linea 2</b>	<b>Schema Convenzione Linea 3</b>
<b>Tempi dell'intervento edilizio e rendicontazione</b>	<p>Avvio e ultimazione dei lavori sono definiti nel cronoprogramma del singolo intervento.</p> <p>Il collaudo deve comunque avvenire entro il 31 dicembre 2029, in coerenza con la programmazione FESR.</p>	<p>Il cronoprogramma segue le fasi proprie dell'intervento finanziato con risorse FSC (approvazione della graduatoria, accettazione del contributo, gara o affidamento, avvio lavori, esecuzione, fine lavori, collaudo e rendicontazione finale).</p> <p>Il collaudo deve avvenire entro il 31 dicembre 2029 e la rendicontazione entro il 30 giugno 2030.</p>	<p>Il cronoprogramma è analogo a quello della Linea 2, ma prevede espressamente anche la fase di rilascio del titolo edilizio, coerentemente con la natura privata/sociale del soggetto beneficiario.</p> <p>Il collaudo deve avvenire entro il 31 dicembre 2029 e la rendicontazione entro il 30 giugno 2030.</p>