

**CONVENZIONE TIPO SACC
SERVIZI ABITATIVI A CANONE CONVENZIONATO**

PREMESSO CHE:

- la disciplina dei Servizi abitativi a canone convenzionato è disciplinata dagli artt. da 42 a 44 della Legge Regionale 4 dicembre 2009, n. 27 "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e s.m.i., che qui si intendono integralmente richiamati;
- con decreto interministeriale 22 aprile 2008 (pubblicato sulla G.U. n. 146 del 24 giugno 2008) sono state definite le caratteristiche e i 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;
- il Comune di _____ per soddisfare le esigenze abitative di soggetti che non sono in grado di accedere al libero mercato ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura ha individuato l'operatore _____ quale soggetto attuatore per la realizzazione di un intervento di edilizia residenziale pubblica ai sensi degli artt. 42 e 43 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i.;
- con D.G.R. n. IX/___ sono stati approvati i "Criteri per l'accesso al fondo per la realizzazione di interventi SACC";
- Il soggetto attuatore _____ ha presentato in data _____ un progetto d'intervento con il quale:
 - o dichiara di possedere: i requisiti di cui all'art. 3, comma 1 dei "Criteri per l'accesso al fondo SACC", la capacità economico-finanziaria e la proprietà/disponibilità di un'area adeguata per la realizzazione in _____ via _____ di n. _____ alloggi / posti letto nel rispetto della soluzione progettuale a firma di _____;
 - o si è impegnato a non mutare la destinazione degli alloggi oggetto della presente convenzione per 30 anni decorrenti dalla concreta destinazione e avvio dell'utilizzo degli alloggi/posti letto ovvero per almeno 8 anni nel caso di locazione collegata a un patto di futura vendita;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO TRA

REGIONE LOMBARDIA, Codice Fiscale n. 80050050154, con sede legale in Milano, Piazza Città di Lombardia, 1, rappresentata dal Dirigente pro tempore dell'Unità Organizzativa/Struttura _____ della Direzione Generale Casa

Il **COMUNE** di _____ Codice Fiscale n. _____ con sede legale in Via _____ rappresentato dal Dirigente del Servizio _____

Il **SOGGETTO ATTUATORE** _____ Partita I.V.A. _____ con sede legale a _____, in via _____ nella persona del Legale Rappresentante _____

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**1. Valore delle premesse e definizioni**

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Ai fini del presente atto si intendono:

- a) per "soggetto attuatore" l'operatore che realizza o recupera le unità abitative ed eroga il servizio abitativo a canone convenzionato;
- b) per "destinatari" gli individui e i nuclei familiari svantaggiati in possesso dei requisiti per accedere ai servizi abitativi a canone convenzionato.

Le parti danno atto che la sottoscrizione della presente convenzione è condizione necessaria ma non sufficiente per l'accesso al fondo, che rimane subordinato all'esito positivo delle verifiche tecnico formale e finanziaria di cui all'art. 7 dei "Criteri per l'accesso al fondo per la realizzazione di interventi SACC", approvato con D.G.R. n. IX/___ richiamata in premessa.

2. Obblighi di servizio di interesse economico generale (SIEG) (Decisione 28/11/2005/842/CE)

Con la sottoscrizione del presente atto il soggetto attuatore accetta l'incarico, subordinato all'effettivo accesso al fondo, di attuazione dei Servizi abitativi a canone convenzionato relativamente all'intervento riportato in premessa, riservato agli individui e nuclei familiari svantaggiati, aventi i requisiti riportati all'art. 5.

Trattandosi d'intervento di edilizia residenziale sociale, qualificato come servizio di interesse economico generale (SIEG), il soggetto attuatore dichiara di accettare incondizionatamente gli obblighi relativi e le modalità di calcolo della compensazione, specificati - oltre che negli atti richiamati nelle premesse - negli articoli successivi.

3. Oggetto dell'intervento

Oggetto dell'intervento è la realizzazione di un nuovo edificio o la ristrutturazione, con opere edilizie, o l'acquisto di un edificio esistente, nonché la gestione dello stesso per favorire l'accesso alla casa a soggetti che sono considerati meritevoli del sostegno pubblico.

Per alloggi già realizzati, o la cui ultimazione è prevista entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, da destinare a locazione con patto di futura vendita, il soggetto attuatore, qualora uno o più alloggi escano dalla propria disponibilità, si impegna a darne immediata comunicazione a Regione Lombardia mediante lettera raccomandata. In tal caso, qualora il numero di alloggi convenzionati si riduca al di sotto della soglia minima indicata all'art. 3 dei "Criteri per l'accesso al fondo SACC", la convenzione si intende risolta di diritto.

Per gli interventi con inizio lavori a partire dal 2005 e fino al 31 dicembre 2007 il soggetto attuatore ha presentato/dovrà presentare contestualmente al certificato di collaudo apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato che sono state rispettate le regole e i requisiti di tipo prestazionale dettagliati nel sottoallegato "B1" - Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto abitativo e della gestione di immobili da adibire a Servizi abitativi a Canone Convenzionato

in alternativa

Per gli interventi con titolo abitativo edilizio presentato a partire dal 2008 il soggetto attuatore ha presentato/dovrà presentare contestualmente al certificato di collaudo apposita dichiarazione da parte di professionista abilitato che sono state rispettate le regole e i requisiti di tipo prestazionale dettagliati nel sottoallegato "B2" - Descrizione tecnica per la realizzazione e la gestione di immobili da adibire a Servizi abitativi a Canone Convenzionato. In ogni caso la classe energetica dell'edificio deve risultare non inferiore alla "C".

Il costo di realizzazione al metro quadro è definito mediante i seguenti costi standard di realizzazione:

- o per interventi con inizio lavori a partire dal 2005 e fino al 31 dicembre 2007: € 1.250 per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'alloggio;
- o per interventi con titolo abitativo edilizio presentato a partire dal 2008: € 1.390 per ogni metro quadrato di superficie commerciale alloggio.

Ai fini della presente convenzione la superficie dell'alloggio è la superficie commerciale così come di seguito definita:

- o la superficie intera dell'alloggio - compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali calcolati al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni e al 100% in ogni altro caso - maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della

cantina; la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Per realizzazione di alloggi da assegnare in locazione a canone convenzionato, anche collegata a un patto di futura vendita, si intendono appartamenti fino ad un massimo di sei utenti per una superficie commerciale massima di 120 mq. I vani abitabili – esclusi quindi i vani accessori quali bagno e cucina – non possono comunque essere superiori a cinque.

Nel caso l'intervento comprenda la realizzazione di box e posti auto coperti pertinenziali agli alloggi a canone convenzionato, in relazione ai costi aggiuntivi da sostenere, potrà essere addizionato alla superficie commerciale un bonus di superficie pari a mq 10 per ogni singola unità abitativa.

Per realizzazione di posti alloggio da assegnare in locazione temporanea si individuano le seguenti tipologie abitative:

- o a camere;
- o a minialloggi;
- o ad appartamenti;
- o misti.

Nelle tabelle seguenti sono fissate le superfici commerciali riconoscibili per il calcolo dell'agevolazione:

Tabella A – Tipologia a camere	
Descrizione	Superficie commerciale
Camera singola – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	14 mq
Camera doppia – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	21 mq
Servizio igienico	5 mq
Cucina e pranzo comune	6 mq + 2 per ogni persona oltre la seconda
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 50% della somma delle precedenti
Tabella B – Tipologia a minialloggi	
Numero utenti	Superficie commerciale
1	32 mq
2	44 mq
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti
Tabella C – Tipologia ad appartamenti	
Numero utenti	Superficie commerciale
Max 6	Max 120 mq
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti

() Per altre superfici si intendono le superfici utili di spazi per attività di lettura e soggiorno, di riunione, di pulizia e di cura degli indumenti e/o della persona, gestionali e amministrative. Sono inoltre da considerare quelle relative agli elementi spaziali destinati alle funzioni di accesso, di accoglienza e di collegamento tra aree funzionali e i locali tecnici.*

4. Tempi di realizzazione dell'intervento

L'intervento oggetto della presente convenzione denominato "_____" prenderà l'avvio e/o si concluderà entro il _____, come da cronoprogramma presentato in sede di convenzionamento.

Il soggetto attuatore si impegna a mettere a disposizione gli alloggi entro il _____.

5. Individuazione dei destinatari

L'individuazione dei destinatari è effettuata dal soggetto attuatore, previa adeguata pubblicità all'intervento, dei suoi contenuti, dei beni offerti in locazione, del canone di locazione, della necessità della presenza dei requisiti, delle modalità di accertamento degli stessi e dei controlli, delle responsabilità e degli effetti di cui agli articoli 75 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 consistenti in decadenza dei benefici, responsabilità penali e civili del procedimento sopradetto e delle sue caratteristiche.

Nel caso di locazione con patto di futura vendita il soggetto attuatore deve mettere chiaramente in evidenza:

- o il prezzo base di acquisto e l'indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale;
- o la percentuale del prezzo base da versare a titolo di caparra confirmatoria da parte del destinatario;
- o gli importi da versare come acconti prezzo ovvero le modalità di calcolo degli stessi;
- o l'importo da versare a saldo ovvero le modalità di calcolo dello stesso;
- o gli importi da versare come canone di locazione ovvero le modalità di calcolo degli stessi.

Il soggetto attuatore provvede ad effettuare uno o più pubblicazioni su quotidiani locali e/o altre forme di pubblicità ritenute congrue dal Comune, anche presso operatori del mercato della locazione immobiliare.

L'individuazione dei destinatari è effettuata tra le categorie di cittadini o nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato, sia per quanto riguarda la locazione che l'acquisto, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolare condizione di lavoro, di studio o di cura.

Tali soggetti devono:

- o possedere un ISEE - ERP non inferiore a 14.000,00 euro e non superiore 40.000,00 euro, salvo quanto previsto dall'art. 43, comma 2 bis della L.R. 4 dicembre 2009, n. 27 e successive modificazioni e integrazioni. In particolare, per gli alloggi che non vengono assegnati dopo la prima procedura di ciascun anno e, comunque, per una quota non superiore al 50 per cento dei beneficiari, è possibile:

a) elevare la situazione economica sino ad un massimo di 60.000,00 euro, da rivalutarsi dal primo gennaio di ogni anno sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi generali al consumo, per le famiglie di operai ed impiegati;

b) definire la situazione economica delle seguenti categorie di beneficiari, sulla base degli indicatori e dei parametri di seguito indicati:

1) per i soggetti aventi esigenze abitative di tipo temporaneo, collegate a particolari condizioni di studio o di lavoro, nel calcolo della situazione economica ISEE-ERP non si tiene conto dell'immobile nel quale è fissata la

residenza del beneficiario dell'intervento, se di proprietà di quest'ultimo o di uno dei componenti del nucleo familiare di appartenenza;

2) per i soggetti che costituiscono un nucleo familiare ai sensi dell'articolo 2 del R.R. 1/2004 e s.m.i., entro un anno dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione ovvero che lo abbiano già costituito da non più di un anno dalla medesima data e non abbiano componenti di età superiore a trentacinque anni, la verifica della sussistenza della situazione economica ISEE-ERP avviene esclusivamente con riferimento al nucleo familiare del soggetto che ha avuto in assegnazione l'alloggio e ai dati reddituali e patrimoniali contenuti nell'ultima dichiarazione dei redditi dei componenti del nuovo nucleo, presentata prima della sottoscrizione del contratto di locazione.

- o Per quanti hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di studio, di lavoro o di cura si considera nucleo familiare quello del richiedente, del coniuge non legalmente separato, della loro famiglia anagrafica e dai soggetti a loro carico irpef, nonché dai soggetti ai quali risulti fiscalmente a carico il conduttore titolare del contratto di locazione.
- o L'ISEE- ERP è calcolato ai sensi del R.R. n. 1/2004 e s.m.i.. La rilevazione ISEE-ERP sarà effettuata dai soggetti individuati all'art. 3 del R.R. n. 1/2004;
- o nella locazione temporanea, possedere un contratto di lavoro a tempo determinato o essere iscritti a corsi di studio o documenti comprovanti la temporanea necessità locativa per esigenze di cura propria o di un familiare;
- o autocertificare tutte le informazioni richieste dal soggetto attuatore al fine di garantire la concessione di alloggi/posti letto.

Il soggetto attuatore per l'individuazione dei destinatari, per proprie scelte gestionali, potrà anche utilizzare ulteriori, criteri di selezione preventivamente condivisi con il Comune, sempre che non contrastino coi principi di imparzialità, eguaglianza e non discriminazione, nel rispetto delle finalità degli artt. 42 e 43 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i. e del D.M. 22/4/2008 citati in premessa; potrà, inoltre, derogare il limite minimo di ISEE-ERP precedentemente definito.

La durata del contratto di locazione a canone convenzionato è pari a quattro anni prorogabile tacitamente di quattro. Alla sua naturale scadenza non si provvede al rinnovo del contratto nel caso in cui risulti superato il limite massimo di reddito o per morosità del destinatario. Ai fini della presente convenzione per limite massimo di reddito si intende quello stabilito dal R.R. n. 1/2004 e s.m.i. per la permanenza nel canone moderato.

A tal fine nel contratto di locazione il soggetto attuatore deve indicare che non si procederà al rinnovo del contratto alla sua scadenza qualora dalle verifiche effettuate, ai fini della permanenza dei requisiti, risulti superato il limite di reddito o uno degli altri requisiti.

Per coloro che contraggono in quanto portatori di esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio e di cura, la durata del contratto è rapportata alla durata della causa oggettiva di temporaneità e potrà essere prorogato solo per il periodo strettamente necessario alle esigenze di locazione temporanea.

Nel caso di contratto di locazione con patto di futura vendita la durata minima della locazione è di 8 anni e l'unità immobiliare deve necessariamente essere destinata a prima casa.

Il soggetto attuatore è tenuto ad acquisire per tempo dai destinatari con cui è stato sottoscritto un contratto di locazione – ai fini del rinnovo dello stesso - una autocertificazione circa il possesso dei requisiti. Tutte le autocertificazioni saranno inviate al Comune che effettuerà adeguati controlli. La mancata collaborazione dell'inquilino con il soggetto attuatore nella consegna della documentazione richiesta è causa ostativa al rinnovo del contratto.

In caso di riscontrata falsità delle autocertificazioni il Comune, al termine del procedimento, dà comunicazione dei provvedimenti conseguenti all'inquilino ed al soggetto attuatore il quale attiverà le procedure per il rilascio dell'immobile.

Il soggetto attuatore si impegna a trasmettere al Comune una relazione sullo stato di attuazione e/o conservazione dell'intervento, redatta in forma di autocertificazione, con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del citato D.P.R. 28/12/2000 n. 445. Tale relazione sarà trasmessa con cadenza quadriennale, entro il mese di marzo, a decorrere dalla messa a disposizione degli alloggi /posti letto e per tutta la durata della convenzione.

A sua volta il Comune provvederà a trasmettere alla Regione copia di detta relazione, entro il successivo mese di giugno, illustrando, inoltre, gli esiti dei controlli effettuati e le informazioni utili per aggiornare l'anagrafe dell'utenza ai sensi degli artt. 27 e 28 del R.R. n. 1/2004 e s.m.i..

6. Ammontare del canone

Ai sensi dell'art. 43, comma 2, lett. d) della L.R. n. 27/2009 e s.m.i. il canone deve essere inferiore a quello di mercato, coprire gli oneri di realizzazione e gestione dell'immobile, tenendo conto della redditività dell'investimento, e comunque non può essere superiore al 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata.

Il canone annuo viene pertanto così determinato:

- a) per alloggio, in €. per ogni metro quadrato di sua superficie commerciale;
- b) per posto letto, comprensivi dell'erogazione di servizi alle persone (pulizie, vigilanza, smaltimento rifiuti, lavanderia, etc.) e "utility" (energia, acqua, gas) in €;
- c) per box, in €;
- d) per posto auto coperto, in €

Il Comune ha attestato, con nota in data ____ prot. n. ____ che tali valori sono inferiori a quelli di mercato e al 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata.

Il canone come sopra determinato, ad esclusione della lettera b), è al netto delle spese condominiali, che saranno quantificate dall'amministrazione del complesso, e delle imposte.

Una volta definito il canone locatizio, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione annuale in base ai valori ISTAT nella misura del 75%.

Nel caso di locazione con patto di futura vendita:

- o il canone annuo si intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo; il primo, pari a € ____ per ogni metro quadrato di superficie commerciale è soggetto a rivalutazione annuale in base ai valori ISTAT nella misura del 75%; il secondo non può comunque essere inferiore al 70% del canone annuo;
- o il canone annuo, come sopra determinato, non può comunque essere superiore al 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;
- o il prezzo base di acquisto è stabilito in € _____, con un indice di rivalutazione per la determinazione del prezzo finale non superiore al 2% annuo; dal prezzo finale come sopra determinato vanno scalati il beneficio regionale, la caparra confirmatoria e gli acconti versati in conto prezzo;
- o la percentuale del prezzo base da versare a titolo di caparra confirmatoria da parte del destinatario non può essere superiore al 15% del prezzo base di acquisto né inferiore al 5%;
- o il beneficio regionale concesso al soggetto attuatore viene considerato, ai fini del rapporto tra soggetto attuatore e destinatario, come acconto in conto prezzo;
- o in caso di mancata esecuzione del patto di futura vendita per causa imputabile al destinatario, il soggetto attuatore trattiene la caparra, restituendo quanto versato in conto prezzo al destinatario. Ai fini della presente convenzione, il soggetto attuatore può scegliere

se restituire il beneficio ottenuto a Regione Lombardia per la realizzazione dell'unità abitativa, oltre agli interessi legali ovvero stipulare un nuovo contratto alle stesse condizioni;

- o è vietata la cessione del contratto da parte del destinatario. Nel rispetto dei principi ispiratori dei Servizi abitativi a canone convenzionato, il Comune può però autorizzare, quando ricorrano gravi motivi non imputabili al destinatario (quali la morte di uno dei componenti il nucleo familiare, lo scioglimento del nucleo familiare, la perdita del posto di lavoro) e stabilendone le condizioni, il subentro da parte di terzi – aventi i requisiti per l'accesso ai SACC - alle medesime condizioni e termini. Il Comune vigila affinché non siano posti in essere comportamenti elusivi;
- o soggetto attuatore e destinatario non possono convenire un riscatto anticipato rispetto al termine minimo di 8 anni;
- o la manutenzione straordinaria può essere posta a carico del destinatario solo a fronte di uno specifico ed espresso beneficio, consistente in _____ (indicare in cosa consiste il beneficio nella singola convenzione).

7. Criteri di quantificazione del costo dell'area e/o dell'immobile

Per costo dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento si intende:

- o il valore di acquisizione, quale risultante dall'atto di trasferimento. In ogni caso il valore non può essere superiore a quello stabilito dalla perizia dell'Agenzia del Territorio, da richiedere da parte del Comune a spese del soggetto attuatore;
- o nel caso di area assegnata dal Comune al soggetto attuatore, il valore di sua acquisizione, quale risultante dall'atto di trasferimento;
- o nel caso di area la cui destinazione d'uso è stata modificata in applicazione della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modificazioni e integrazioni si assume il valore praticato dal Comune per le monetizzazioni delle aree a standard.

Il costo dell'area viene riconosciuto soltanto in caso di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

8. Modalità di agevolazione

Le modalità di agevolazione sono quelle definite dall'art. 6 dei Criteri di accesso al fondo, che qui si intendono integralmente riportate.

9. Compensazione

Sono soggette a verifica di compensazione in conformità con la Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005/842/CE tutte le entrate percepite dal soggetto attuatore in conseguenza dell'attuazione del servizio.

Il principio base della compensazione è qui brevemente delineato:

- o la compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi determinati dall'adempimento degli obblighi dei servizi d'interesse economico generale (SIEG), tenendo conto degli introiti relativi agli stessi nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di detti obblighi. La compensazione può comprendere interamente o in parte aumenti di produttività realizzati dal soggetto attuatore durante un periodo determinato e limitato senza modificare il livello qualitativo dei servizi fissati da Regione Lombardia. L'importo della compensazione comprende non solo le agevolazioni concesse da Regione Lombardia o dal Comune, ma anche eventuali altri finanziamenti provenienti da altre fonti. I parametri di calcolo e la concessione delle compensazioni sono trasparenti;

- o i costi da prendere in considerazione sono tutti i costi connessi al funzionamento del SIEG. I costi imputati al SIEG possono coprire tutti i costi variabili connessi alla fornitura del SIEG stesso, un contributo adeguato ai costi fissi ed una remunerazione adeguata dei capitali propri nella misura in cui essi sono destinati al SIEG. I costi relativi ad eventuali attività diverse dal SIEG devono coprire tutti i costi variabili, un contributo adeguato ai costi fissi e una remunerazione adeguata dei capitali propri. Tali costi non possono in alcun caso essere imputati al SIEG. Il calcolo dei costi deve essere effettuato conformemente ai principi contabili;
- o le entrate da prendere in considerazione devono comprendere tutte le entrate percepite grazie al SIEG. Se il soggetto attuatore dispone di diritti esclusivi o speciali legati a un altro SIEG che produce utili superiori all'utile ragionevole o se beneficia di altri vantaggi concessi da Regione Lombardia o da altro ente, essi devono essere presi in considerazione, indipendentemente dalla loro quantificazione, e vanno aggiunti alle sue entrate. Inoltre gli utili percepiti da altre attività diverse da quelle del SIEG possono essere destinate interamente o in parte al finanziamento del SIEG ove ve ne fosse la necessità;
- o per utile ragionevole si intende un tasso di remunerazione del capitale che tenga conto del rischio o dell'assenza di rischio d'impresa grazie all'intervento di Regione Lombardia o di altri enti in particolare se vengono concessi quest'ultima concede diritti esclusivi e speciali. Di norma questo tasso non deve superare il tasso medio, rilevato nel settore interessato, nel corso degli ultimi anni. Nei settori nei quali non esiste un'impresa comparabile all'impresa incaricata del SIEG il raffronto può essere effettuato con imprese situate in altri stati membri UE o se necessario con imprese di altri settori.

In fase di prima applicazione il margine utile ragionevole è fissato al 6% qualora non diversamente stabilito dal bando con riferimento all'andamento del settore immobiliare.

Il soggetto attuatore in fase di presentazione dell'intervento, oggetto di agevolazione, dovrà elaborare un piano economico - finanziario con la dimostrazione ex ante che la differenza tra le entrate e i costi sarà inferiore o uguale al margine utile ragionevole sopra fissato.

Un successivo controllo della eventuale sovracompensazione sarà effettuato al termine della fase di realizzazione dell'intervento ovvero all'avvenuta corresponsione dell'agevolazione se successiva e quindi su base annuale.

Alla luce delle caratteristiche proprie del comparto dell'edilizia sociale si ritiene che già al termine della fase edificatoria sussistano i requisiti fondamentali per una valutazione affidabile dell'utile netto ottenibile dal servizio d'interesse economico generale (SIEG) essendo noto il costo reale legato alla realizzazione del manufatto edilizio, al netto dell'agevolazione regionale concessa, quindi, sarà possibile stimare un utile teorico per l'intera durata della convenzione, considerando un tasso di occupazione massimo del patrimonio realizzato e un livello dei canoni di locazione comunque non superiore alla soglia massima definita dalla L.R. n. 27/2009 e s.m.i., ovvero sia al 5% del prezzo di cessione unitario fissato a livello comunale per gli alloggi di edilizia convenzionata.

Se il soggetto attuatore rileva delle variazioni rispetto al piano finanziario ex ante ovvero intervengano variazioni rispetto al controllo di sovracompensazione effettuato al termine della fase edificatoria ha l'obbligo di comunicare immediatamente a Regione Lombardia tali variazioni la quale provvederà a controllare l'eventuale sovracompensazione.

Qualora il soggetto attuatore svolga sia attività che rientrano nell'ambito del servizio d'interesse economico generale che attività che ne esulano, dalla contabilità interna devono risultare distintamente i costi e i ricavi derivanti dal servizio d'interesse economico generale (SIEG) e quelli degli altri servizi, nonché i parametri di imputazione dei costi e delle entrate.

La sovracompensazione dovrà essere restituita al soggetto che ha concesso l'agevolazione stessa, con i relativi interessi dalla data dell'accertamento della sovracompensazione alla data dell'effettiva restituzione. Detto importo dovrà essere corrisposto entro sessanta giorni dal momento in cui l'atto stesso sarà efficace.

10. Bilancio di compensazione

Al fine di garantire l'osservanza degli obblighi assunti nel precedente articolo il soggetto attuatore si impegna a mantenere per tutta la durata della convenzione un adeguato sistema di contabilità interna sia per quanto riguarda la costruzione/ristrutturazione (sottoallegati "A1" e "A2" - "Guida per il controllo e la rendicontazione dei costi e delle risorse di progetto" - D.G.R. n. VIII/9060 del 4 marzo 2009) sia per quel che concerne la gestione dell'immobile, laddove l'attività dell'impresa non coincida in tutto e per tutto con quella oggetto della presente convenzione.

I costi unitari derivanti dalla contabilità di costruzione di cui al precedente comma, dovranno essere sottoscritti ai sensi e per gli effetti di cui al D.P.R. n. 445 del 28.12.2000 e s.m.i. dal legale rappresentante del soggetto attuatore, ovvero procuratore speciale dell'impresa, e dal presidente del collegio sindacale o, in mancanza di quest'ultimo, da un professionista avente la qualifica di revisore contabile, comprovanti le spese sostenute e rendicontate. Potranno essere riconosciuti unicamente i costi relativi all'intervento oggetto della presente convenzione, sostenuti e debitamente quietanzati dal soggetto attuatore. Il mancato rispetto di tale principio comporta l'impossibilità al riconoscimento della spesa.

In caso di acquisto di immobile esistente, sia che l'intervento preveda o meno l'esecuzione di opere edilizie, la congruità del prezzo di acquisto rispetto ai valori correnti di mercato deve essere dimostrata secondo le modalità previste dal bando. Il soggetto attuatore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli ispettori eventualmente nominati da Regione Lombardia/Comune la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità e congruità dei dati comunicati anche a fronte di eventuali parametri di riferimento che saranno individuati con successivo provvedimento regionale. Nel caso di realizzazione dell'intervento per più stralci funzionali il soggetto attuatore dovrà procedere alla tenuta di una rendicontazione separata per ciascuno stralcio, provvedendo alla imputazione a ciascuno della quota di contributo di competenza determinata in base alla superficie convenzionata di pertinenza di ciascuna fase.

11. Obblighi del soggetto attuatore

Il soggetto attuatore deve provvedere entro _____ a far iscrivere la destinazione dell'immobile (locazione permanente /temporanea/ collegata a un patto di futura vendita) e le limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento per il periodo previsto al successivo art. 15 sui Pubblici Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque. Sono a carico del soggetto attuatore i costi di trascrizione e rinnovo della stessa.

Il soggetto attuatore deve assicurare il mantenimento dell'immobile in buone condizioni generali locative, provvedendo in caso di:

- o locazione permanente alla manutenzione straordinaria,
- o locazione temporanea alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per il riparto delle spese per le manutenzioni e i servizi e ogni altro profilo si fa riferimento a quanto previsto nell'allegato "C" della D.G.R. 8 luglio 2005, n. VIII/298.

Nel caso di locazione con patto di futura vendita, la manutenzione straordinaria può essere posta a carico del destinatario solo a fronte di uno specifico ed espresso beneficio, come indicato nell'art. 6.

Il soggetto attuatore si obbliga a non alienare le unità immobiliari per un periodo non inferiore a quello previsto dalla presente convenzione, salvo quanto previsto al successivo art. 12.

Altresì il soggetto attuatore si impegna, nel corso delle procedure di progettazione, affidamento e realizzazione degli interventi al rispetto delle norme in materia di prevenzione infortuni e di osservanza degli obblighi assicurativi e contributivi, nonché di quelle relative alla prevenzione delle infiltrazioni mafiose, compresi gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari se applicabili, condizioni essenziali di esigibilità dei pagamenti e/o dello svincolo delle garanzie.

Il soggetto attuatore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli ispettori eventualmente nominati da Regione Lombardia/Comune la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità dei dati comunicati.

12. Eventuale riserva di alloggi

Qualora le aree siano cedute in proprietà/diritto di superficie dal Comune, il soggetto attuatore si obbliga, nel piano economico finanziario, a riservare numero _____ alloggi realizzati a favore del Comune affinché possa disporre l'assegnazione, ad un canone comunque inferiore a quello del precedente art. 6, a nuclei familiari aventi i requisiti economici per accedere alle altre tipologie ERP di cui al R.R. n. 1/2004 e s.m.i. o categorie ritenute a livello locale meritevoli di tutela per la funzione sociale svolta nei limiti di reddito di cui al precedente art. 5.

Per tali alloggi il soggetto attuatore dovrà procedere alla stipula del contratto di locazione, con i soggetti designati dal Comune, dei quali l'Ente provvederà a trasmettere i nominativi entro 60 (sessanta) giorni dalla fine dei lavori.

La superficie commerciale degli alloggi oggetto di tale riserva, quali saranno individuati d'intesa fra il Comune e il soggetto attuatore, dovrà pressoché corrispondere ad _____ della complessiva superficie commerciale degli alloggi previsti in progetto.

Il canone di locazione degli alloggi oggetto di riserva dovrà essere oggetto di revisione annuale in base alle variazioni al 75% dell'indice ISTAT "costo della vita".

13. Obblighi del Comune in caso sfritto

Nel caso in cui un alloggio oggetto di riserva resti non assegnato per assenza di soggetti designati dal Comune in base a quanto previsto al precedente art. 12, il Comune dovrà darne comunicazione al soggetto attuatore che potrà disporre l'assegnazione ad un destinatario avente i requisiti di cui al precedente art. 5 ad un canone calcolato secondo le modalità di cui al precedente art. 6.

Nel caso in cui soggetti designati dal Comune quali conduttori di alloggi oggetto di riserva risultino inadempienti rispetto al contratto di locazione, il Soggetto attuatore per tutelare i propri interessi potrà autonomamente agire in giudizio, previa diffida all'inquilino e comunicazione al Comune. Quest'ultimo non è garante dei rapporti contrattuali.

Qualora il Comune non provveda a trasmettere i nominativi dei soggetti dallo stesso designati quali conduttori di alloggi oggetto di riserva entro il termine indicato all'art. 12, comma 2 o non provveda comunque, in caso di variazione del locatario, a trasmettere il nominativo del subentrante entro 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione del soggetto attuatore circa la disponibilità dell'alloggio, il Comune medesimo sarà tenuto al pagamento del canone e delle spese relativamente agli alloggi per i quali quanto sopra si sia verificato e cesserà il relativo diritto di riserva.

14. Obblighi in caso di cessione

Le unità immobiliari non possono essere alienate, né si può procedere ad atti di disposizione di diritti reali, in vigenza della convenzione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 16 e il caso in cui si abbia locazione collegata a un patto di futura vendita.

Nel prestare il servizio abitativo a canone convenzionato può subentrare un altro soggetto purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla convenzione, e Regione Lombardia/Comune interessato accettino la cessione dopo aver verificato la capacità economica finanziaria e l'affidabilità del cessionario.

Il cedente ha l'obbligo di redigere col proprio contraente un contratto preliminare, rispettoso degli obblighi della presente convenzione, che individui i contenuti del definitivo e comunicarlo entro 30 giorni con lettera raccomandata al Comune e a Regione Lombardia.

Il Comune interessato o Regione Lombardia, anche a mezzo di suo ente strumentale o dell'ALER competente per territorio, potrà esercitare il diritto di prelazione alla successione nel rapporto dandone comunicazione nei successivi 60 giorni. La prelazione potrà essere esercitata per un prezzo pari a quello previsto nel preliminare, decurtato dall'ammontare dell'agevolazione ricevuta rivalutata.

Agli stessi enti è accordato diritto di recesso in caso di mancata comunicazione della cessione. Il diritto di recesso convenzionale di cui al presente comma è iscritto ai PP.RR.II.

Per cessione si intende qualsiasi atto di alienazione a titolo oneroso o gratuito, al pari di qualsiasi atto di conferimento, a qualsiasi titolo, dei beni oggetto della convenzione.

Il cessionario subentrerà comunque negli obblighi di locazione e rendicontazione propri del soggetto attuatore cedente, succedendo nelle situazioni giuridiche proprie dello stesso, anche in tema di bilancio di compensazione. Il soggetto attuatore cedente rimane solidalmente responsabile con il cessionario rispetto agli obblighi di legge previsti dall'art. 1669 del codice civile (Rovina e difetti di cose immobili).

15. Durata

Gli obblighi della convenzione hanno efficacia dalla data di sua stipulazione e perdureranno per 30 anni, decorrenti dalla data in cui è stato ottenuto il certificato di agibilità per tutti gli alloggi, ovvero dalla data di ammissione all'agevolazione, se successiva. Nel caso di caso di locazione collegata a un patto di futura vendita gli obblighi della convenzione hanno efficacia dalla data di sua stipulazione e perdureranno per tutta la durata della locazione (almeno 8 anni).

La verifica della regolare compensazione dei costi/oneri sopportati dal soggetto attuatore per l'adempimento agli obblighi SIEG avverrà secondo quanto stabilito nella Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005/842/CE.

Fatto salvo il divieto di sovra compensazione, qualora l'equilibrio economico - finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità Regione Lombardia d'intesa con il Comune, valutate le motivazioni addotte, potrà ridefinire i termini della presente convenzione o la risoluzione della stessa.

16. Garanzia

Il soggetto attuatore è obbligato a costituire a favore di Regione Lombardia fino all'avvenuta stipulazione dei contratti di locazione degli alloggi e sempre che gli alloggi siano provvisti del certificato di agibilità una garanzia fideiussoria aventi le seguenti caratteristiche:

- o rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore, di cui all'art. 1944 del c.c.;
- o attivazione a prima richiesta scritta da parte di Regione Lombardia;
- o impegno a versare le somme richieste, fino alla concorrenza massima dell'importo oggetto della garanzia, entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta;
- o obbligo del rinnovo automatico per almeno 180 giorni qualora prima della scadenza non sia stata svincolata dagli uffici regionali;
- o foro competente Milano.

Lo schema della garanzia è reperibile sul sito internet della D.G. Casa.

Ai sensi della D.G.R. n. IX/1770 del 24 maggio 2011, detta garanzia può essere prestata dalle banche, dalle imprese di assicurazioni indicate nella legge 10 giugno 1982, n.348, dagli intermediari finanziari e dai confidi iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del T.U.B. così come modificato dal D.Lgs. 13 agosto 2010 n.141. Nella fase transitoria, relativa alla piena operatività dell'albo di cui all'art. 10 del D.Lgs. n. 141/ 2010, possono prestare garanzie gli intermediari finanziari iscritti agli art. 106 e 107 del T.U.B..

Qualora la garanzia sia rilasciata da istituto bancario o assicurativo autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni i relativi costi sono rendicontabili ai fini della compensazione.

Il mancato pagamento del premio di polizza non potrà costituire causa di recesso del garante, mentre potrà essere motivo di risoluzione della convenzione in danno del soggetto attuatore.

Prima dello svincolo della garanzia di cui sopra, il soggetto attuatore può scegliere tra:

- o la costituzione di una nuova garanzia avente le stesse caratteristiche, di importo pari all'agevolazione di cui ha beneficiato, che si riduca progressivamente di anno in anno, in proporzione al numero di anni residui di vita della convenzione;
- o ovvero iscrivere a favore di Regione Lombardia un importo equivalente al finanziamento erogato e a mantenere per la durata della convenzione, ipoteca di grado

immediatamente successivo a quello eventualmente acceso in favore dell'Istituto di credito fondiario che abbia finanziato l'iniziativa.

Prima della scadenza del termine previsto dall'art. 2847 del codice civile, il soggetto attuatore è pertanto obbligato a rinnovare l'iscrizione per il periodo residuo di vigenza della convenzione.

Nel secondo caso il soggetto attuatore è comunque tenuto a costituire una garanzia, avente le stesse caratteristiche di cui sopra, per un importo almeno pari al 10% del beneficio concesso ai fini di quanto previsto dall'art. 20 Penali.

Sia i costi dell'iscrizione dell'ipoteca che della costituzione della nuova garanzia sono rendicontabili ai fini della compensazione.

17. Controlli

Regione Lombardia, anche per tramite di soggetti delegati, effettua controlli regolari al fine di verificare l'assenza di sovra compensazioni.

Regione e Comune potranno effettuare in qualunque momento ispezioni presso la sede del soggetto attuatore allo scopo di verificare lo stato d'attuazione, il rispetto degli obblighi previsti dal procedimento di concessione, la veridicità delle dichiarazioni e informazioni prodotte, l'attività svolta dagli eventuali soggetti esterni coinvolti nel procedimento e la regolarità di quest'ultimo. A tal fine il soggetto attuatore, con la domanda per l'accesso all'agevolazione, attesta di possedere e si impegna a tenere a disposizione della Regione, o di suoi incaricati, in originale, tutta la documentazione contabile, tecnica e amministrativa relativa alle attività sviluppate, ai rapporti con i fornitori e gli altri soggetti richiamati nell'istanza presentata, per tutto il periodo di validità della presente convenzione.

18. Sistema informativo e di monitoraggio

Regione Lombardia indicherà le modalità di redazione e di monitoraggio che saranno effettuate sulla base di un apposito sistema informativo. La procedura informatica sostanzierà l'anagrafe dell'utenza e degli alloggi, gli aspetti relativi alla raccolta delle domande e alla stipulazione dei contratti.

19. Clausola risolutiva

La convenzione si risolverà, oltre quanto già previsto al precedente articolo 15, laddove il soggetto attuatore venga sottoposto a procedure concorsuali ovvero in caso di grave inadempimento ovvero non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato da Regione Lombardia, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

- a) mancato rispetto delle norme in tema di locazione;
- b) mutamento di destinazione d'uso in corso di convenzione;
- c) gravi irregolarità nella tenuta della contabilità separata
- d) l'aver adottato prassi o atti incompatibili con il regime dei servizi abitativi a canone convenzionato.

Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della convenzione dovrà essere dichiarata dal dirigente pro tempore di Regione Lombardia e avrà ogni effetto di legge dal momento della notifica al soggetto attuatore convenzionato.

Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il soggetto attuatore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza alla Regione Lombardia - Direzione Generale Casa con lettera raccomandata A/R anticipata via fax ovvero al Comune di _____.

La presente convenzione si intende risolta qualora sia trascorso un anno dalla sottoscrizione senza che siano maturate le condizioni per concedere l'agevolazione finanziaria ovvero sia stata dichiarata la decadenza dal beneficio finanziario ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 27 della L.R. 31

marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione).

La presente convenzione si intende altresì risolta qualora vengano eseguite transazioni senza avvalersi di banche o della società Poste italiane SPA, nei casi in cui risulta obbligatorio ai sensi della normativa vigente.

20. Penali

La risoluzione della convenzione comporterà l'obbligo da parte del soggetto attuatore di restituzione di una somma pari al valore dell'agevolazione erogata maggiorata degli interessi moratori previsti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 231/02, oltre che di una penale pari all'1 per cento per ogni anno non trascorso della complessiva durata della convenzione.

Per la constatazione di inadempimenti lievi e non determinanti per il raggiungimento delle finalità della convenzione quali ad esempio:

- o errore non grave riscontrato nella contabilità interna;
- o singola assegnazione a destinatario non avente i requisiti intervenuta per negligenza del soggetto attuatore;
- o mancato rispetto della riserva di alloggi di cui al precedente art. 12;
- o ritardo nei controlli dei requisiti dei destinatari di cui al precedente art. 5;
- o inadempienze nelle operazioni di manutenzione e di mantenimento in efficienza secondo gli standard minimi previsti nei sottoallegati "B1" e "B2" (D.G.R. n. VIII/9060 del 4 marzo 2009)

è ammessa escussione della polizza fideiussoria in maniera proporzionata al vantaggio economico che il soggetto attuatore inadempiente ne ha tratto e della valutazione del danno all'interesse pubblico che sarà fatta da Regione/Comune, in misura comunque non superiore al 10% del beneficio concesso. La reiterazione di tali violazioni è causa di risoluzione della presente convenzione per grave inadempimento.

21. Consenso al trattamento dei dati

Ai sensi del D.Lgs. n.196/2003 e s.m.i. le parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

La presente convenzione si compone, di una premessa e di ventuno articoli, oltre che di documenti allegati (1, 2, 3,...).

Letto, confermato e sottoscritto

Milano, lì _____

Per la Giunta Regionale della Lombardia:

Per il Comune:

Per il soggetto attuatore:

**RELAZIONE TECNICA ACCOMPAGNATORIA
DELLE MODIFICHE APPORTATE
AI CRITERI PER L'ACCESSO AL FONDO
E ALLA CONVENZIONE TIPO
PER I SERVIZI ABITATIVI A CANONE CONVENZIONATO (SACC)**

La risposta alla domanda abitativa deve essere capace di articolarsi attraverso più strumenti in grado di produrre offerta a varie scale, con varie modalità di accesso.

In questa prospettiva, i Servizi abitativi a canone convenzionato (di seguito SACC) sono stati introdotti con la L.R. n. 14 del 13 luglio 2007, oggi ricompresa nel "Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" (L.R. n. 27/2009 e s.m.i.), al fine di sostenere gli operatori capaci di offrire alloggi in affitto a canoni inferiori al mercato, in modo da alleviare la tensione abitativa di quelle fasce di popolazione - sempre più numerosa a causa del perdurare della crisi economica - che non ha i requisiti per accedere agli alloggi a canone sociale e, contemporaneamente, non può sostenere l'acquisto o l'affitto proposti dal libero mercato.

In attuazione di quanto previsto dall'art. 44 della L.R. n. 27/2009 e s.m.i. è stato costituito presso Finlombarda un apposito fondo, la cui disponibilità effettiva era pari a € 18.588.575,06 al 31 dicembre 2010.

Con la D.G.R. n. IX/834 del 24 novembre 2010 si è provveduto ad aggiornare lo schema di convenzione tipo adottato con la D.G.R. n. VIII/8456 del 19 novembre 2008 (modificata successivamente con D.G.R. n. 9060/2009) in modo da contemplare anche la locazione collegata ad un patto di futura vendita, caso del resto espressamente previsto dall'art. 43, comma 2, lett. e) della L.R. 4 dicembre 2009, n. 27 e s.m.i..

Si è voluto in tal modo dare un effettivo supporto alle famiglie appartenenti alla fascia più debole del ceto medio per l'acquisto di un'abitazione, avente requisiti costruttivi conformi agli standard previsti da Regione Lombardia. Nel contempo non va dimenticato il fatto che tale modalità di articolazione dei Servizi abitativi a canone convenzionato consente al soggetto attuatore di accedere a una modalità contrattuale con una redditività limitata ma con una way out definita sin dal principio e quindi con un profilo di rischio minore.

Le modalità di accesso al beneficio finanziario erano però rimaste immutate. Secondo quanto previsto dai Criteri per l'accesso al fondo, approvati con D.G.R. n. VIII/9278 dell'8 aprile 2009, il beneficio finanziario consisteva nella concessione di un contributo in conto abbattimento interessi nella misura di 2 punti percentuali sugli oneri finanziari di un mutuo di durata trentennale. Tale modalità di calcolo, di non facile preventiva determinazione e che prevedeva un mutuo di 30 anni, non facilmente reperibile sul mercato, non ha trovato favore presso gli operatori. La stessa entità del beneficio è stata considerata poco attrattiva se rapportata all'entità prevista di norma dai bandi regionali per la realizzazione di alloggi da locare a canone moderato (pari al 40% del costo standard utilizzato per calcolare il finanziamento di alloggi ERP, mentre i due punti percentuali sugli oneri finanziari corrispondono a un finanziamento pari a circa il 25% del costo standard).

Da qui l'opportunità, a seguito di un confronto con le associazioni di categoria dei principali operatori del settore, di procedere a una revisione delle procedure previste per l'accesso al fondo al fine di semplificare e rilanciare la partecipazione ai Servizi abitativi a canone convenzionato e di meglio definire gli ambiti della locazione con patto di futura vendita, individuando altresì i limiti cui devono attenersi i piani economico finanziari degli interventi che la prevedono.

Per quanto attiene la determinazione dell'agevolazione, il cui scopo è sempre la riduzione della quota interessi sui finanziamenti concessi dagli istituti di credito agli operatori che intendono

realizzare unità abitative da destinare a servizi abitativi a canone convenzionato, viene individuata una percentuale massima di abbattimento della quota interessi, pari al:

- o 35% del costo dell'intervento (sulla base del costo standard per superficie commerciale realizzata, come definito nel bando, oltre all'eventuale costo dell'area - corrisponderebbe a un abbattimento di circa 3 punti percentuali sugli oneri finanziari) nel caso di unità immobiliari destinate alla locazione per almeno 30 anni;
- o 15% del costo dell'intervento nel caso di unità immobiliari destinate alla locazione per almeno 8 anni collegata a un patto di futura vendita.

In ogni caso l'agevolazione calcolata non potrà essere superiore alla somma degli interessi da pagare sulla base del piano d'ammortamento del mutuo relativo all'investimento ammesso all'agevolazione.

Per quanto riguarda in particolare la locazione collegata a un patto di futura vendita si è previsto che:

- o il canone annuo si intende comprensivo di canone di locazione e acconto in conto prezzo, che non può comunque essere inferiore al 70% del canone annuo;
- o il canone annuo, come sopra determinato, non può comunque essere superiore al 5% del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata;
- o il prezzo base di acquisto può essere rivalutato, per la determinazione del prezzo finale, fino al 2% annuo; dal prezzo finale vanno scalati il beneficio regionale, la caparra confirmatoria e gli acconti versati in conto prezzo;
- o la percentuale del prezzo base da versare a titolo di caparra confirmatoria da parte del destinatario non può essere superiore al 15% del prezzo base di acquisto né inferiore al 5%.

Si deve infatti considerare che il c.d. "tasso di sforzo" sopportabile per un nucleo familiare non dovrebbe superare il 30% del reddito netto disponibile e che non è realistico ipotizzare, per i nuclei familiari cui è rivolta la misura, una dotazione di risparmio superiore al 15% al momento di sottoscrivere al contratto.

Viene altresì disciplinato il caso del c.d. "invenduto", che può consentire da un lato agli operatori di ridurre le proprie sofferenze, dall'altro ai cittadini di venire in possesso di alloggi con finiture di maggior pregio; in tale fattispecie l'erogazione del beneficio finanziario viene subordinata all'effettiva assegnazione dell'alloggio.

Nell'aggiornamento della convenzione tipo si è tenuto conto in particolare del fatto che i Servizi abitativi a canone convenzionato sono qualificabili come servizio d'interesse economico generale (SIEG) e che pertanto l'ammontare economico dell'agevolazione concessa deve essere soggetta a verifica di compensazione in conformità con la Decisione della Commissione Europea del 28 novembre 2005/842/CE. Il margine di utile ragionevole - da individuare in base all'IRR - viene stabilito, alla luce dell'attuale situazione economica, nel 6%, sostanzialmente in linea con quanto richiesto dalla Cassa DD.PP. nell'ambito del fondo immobiliare, tenuto conto anche della minore dimensione dei singoli investimenti.

Al fine di garantire un'equilibrata distribuzione delle risorse presenti sul fondo, si è ritenuto di prevedere che almeno il 60% delle risorse disponibili nell'anno vadano destinate alla locazione trentennale, anche in considerazione di quanto previsto dall'art.1, comma 4 del D.M. 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale), secondo cui il servizio di edilizia residenziale sociale va erogato prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione, a cui va destinata la prevalenza delle risorse disponibili.

In una situazione di risorse scarse si è ritenuto inoltre opportuno concentrare i benefici nelle aree dove è maggiore la difficoltà abitativa per il c.d. "ceto medio" in difficoltà, cui si rivolgono i SACC. Da un lato, vengono pertanto esclusi i comuni a fabbisogno basso - di cui è peraltro prevista una revisione nell'ambito del prossimo PRERP - dall'altro è stata introdotta una verifica preliminare alla stipula della convenzione con l'individuazione degli elementi prioritari da sottoporre a verifica, in cui viene valutata tecnicamente la sostenibilità e la qualità dell'intervento, con particolare riguardo al contesto sociale e territoriale.

Vengono infine modificati alcuni articoli, vuoi per eliminare alcune ripetizioni vuoi per tener conto delle modifiche normative introdotte nel frattempo (L.R. n. 27/2009, L.R. n. 3/2011, modifiche al Regolamento n. 1/2004, D.G.R. n. 1770/2011). In alcuni casi si è provveduto invece a una riscrittura del testo per rendere più chiari gli impegni previsti nell'articolato.