



EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - FONDI REGIONALI PER INTERVENTI A CANONE MODERATO E PER LA LOCAZIONE TEMPORANEA

La Giunta Regionale, con delibera n.VII/17176 del 16 aprile 2004, ha approvato l'«Attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 - Avvio dei programmi regionali per l'edilizia residenziale sociale: approvazione dell'invito a presentare proposte per il programma regionale "Case a canone moderato" e approvazione dell'invito a presentare proposte per il Programma regionale "Locazione Temporanea"».

Il provvedimento ha inteso rendere operativa la prima programmazione regionale annuale in attuazione del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (PRERP approvato con DCR n°605 dell'8 ottobre 2002) che prevedeva "...attraverso il mercato e l'intervento pubblico, una quota di alloggi a canoni moderati, cioè a valori comunque inferiori ai valori di mercato, e il cui importo sia sopportabile da famiglie a reddito medio basso (...)"

La delibera in esame contiene, nello specifico, due bandi:

1. Bando per "Case a canone moderato";
2. Bando per la locazione temporanea.

Si procede, pertanto, ad esaminare il documento distinguendolo nei seguenti paragrafi:

- A) Definizione di canone moderato;
- B) Bando per case a canone moderato;
- C) Bando per la locazione temporanea.

A) DEFINIZIONE DI CANONE MODERATO

Il Regolamento regionale n°1/2004 - "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art.3, comma 41, lett. m) della l.r. 5 gennaio 2000, n°1" - ha introdotto alcune novità in merito alle tipologie di alloggi realizzabili ed assegnabili nell'ambito dell'erp (edilizia residenziale pubblica) distinguendole in relazione alle diverse modalità di determinazione del relativo canone di locazione (vedi r.r. n°1/2004 - art. 1, comma 3).

Accanto al canone sociale viene previsto un canone di nuova applicazione, il canone moderato, definito come canone capace di coprire gli oneri relativi alla realizzazione, al recupero o acquisizione degli alloggi ed i relativi costi di gestione comprensivi della manutenzione straordinaria (vedi r.r. n°1/2004 - art. 32).

Si tratta di un canone rivolto a soggetti e nuclei familiari che hanno difficoltà a posizionarsi sul libero mercato, ma il cui reddito non è così basso da consentire loro di accedere

all'edilizia residenziale pubblica e usufruire del canone sociale. Secondo quanto stabilito dalla Regione Lombardia si tratta di quei nuclei familiari aventi indice ISEE-erp (Indice della Situazione Economica Equivalente) compreso tra 14.000 e 17.000 euro.

Per quanto riguarda la sua determinazione, il canone moderato si calcola in base ad uno specifico corrispettivo di locazione (determinato dalla Regione Lombardia) ed alla superficie complessiva dell'alloggio. In particolare, esso si differenzia a seconda dell'ampiezza demografica del Comune in cui l'alloggio è ubicato (piccolo/medio/grande), della zona urbanistica (centro/periferia) e della posizio-

ne dell'alloggio all'interno dell'edificio in cui è inserito (piano terreno/ piano intermedio/ ultimo piano). Tale canone sarà aggiornato a partire dal 2005 con l'incremento del PIL nominale.

Schema di calcolo del canone moderato (Regolamento regionale n°1/2004 - Allegato 1, Parte V)

CM = CL x Sc

CM = canone moderato CL = corrispettivo di locazione

Sc = Superficie complessiva = Su + < 60% (Su x 45%) >

Tabella 1

Classi Cc. Comuni	Corrispettivo di locazione € metro quadro (CL) anno 2004 I valori sono aggiornati a partire dal 2005 con l'incremento de. PIL nominale									Cl Costo di intervento riconosciuto all'opera (art. 2004) €	% di incremento del corrispettivo di locazione per nuclei con ISEE-erp > 17.000€	% di incremento del corrispettivo di locazione per nuclei in decadenza
	Zona edificata periferica			Zona edificata fra quelle periferiche e il centro storico			Centro storico					
	1	2	3	1	2	3	1	2	3			
<i>I</i>	2	3	4	5	6	7	8	9	10	<i>I1</i>	<i>I2</i>	<i>I3</i>
Zona A Comuni di MILANO	60,00	63,27	66,60	63,27	66,60	70,30	66,60	70,30	74,00	60,00	30%	70%
Zona B Comuni con popolazione >= a 20.000 abitanti	56,00	60,11	63,27	60,11	63,45	66,79	63,27	66,69	70,30	56,00	30%	70%
Zona C Altri comuni	54,00	56,34	59,94	56,94	60,11	63,27	59,94	63,27	66,60	54,00	30%	70%

1. Per gli alloggi situati al piano terra il cui piano calpestabile non sia superiore a m.1,80 dal livello della strada di accesso all'immobile.
2. Per gli alloggi situati nei piani intermedi e all'ultimo piano.
3. Per gli alloggi situati all'ultimo piano con accesso diretto al piano sottotetto abitabile ovvero alloggi in piano sottotetto abitabile ovvero in attico.
4. Il costo di intervento Cl riferito all'anno di inizio lavori della proposta viene aggiornato per il 2005 e il 2006 di un incremento annuo del 2,3%; per la determinazione della quota di spettanza all'operatore, il valore così fissato viene per il singolo intervento incrementato con l'incremento del PIL nominale.

I corrispettivi di locazione CL sono aggiornati annualmente a far data dal 2005 sulla variazione PIL nominale dell'anno precedente.
- Il costo di intervento Cl riferito all'anno di inizio lavori indicato nella proposta di intervento è aggiornato con le modalità di cui sopra.

B) PROGRAMMA REGIONALE "CASE A CANONE MODERATO"

Il bando è finalizzato ad agevolare la realizzazione, in tempi brevi, di alloggi da assegnare in affitto a "canone moderato" nell'ambito dei programmi regionali per l'edilizia residenziale sociale.

Soggetti ammissibili al programma

Il bando è rivolto ai Comuni lombardi che presentano un fabbisogno abitativo ancora insoddisfatto. L'Allegato 1 al bando individua tali Comuni stimandone qualitativamente il fabbisogno abitativo (fabbisogno basso, moderato in aumento, elevato, per fasce di rischio, da pressione demografica, fabbisogno di Comuni capoluogo).

Tipologie di intervento ammesse a finanziamento

- Nuove costruzioni;

- Interventi di ristrutturazione di alloggi inutilizzati e non sottoposti a vincolo monumentale;
- Acquisto e/o recupero mediante manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Acquisto senza opere edilizie.

Modalità di attuazione degli interventi

Sono previste diverse modalità di attuazione:

- realizzazione e gestione diretta da parte del Comune;
- concessione di realizzazione e gestione attraverso l'individuazione di un soggetto concessionario;
- convenzionamento tra Comune e soggetti pubblici e/o privati, anche non istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- affidamento all'ALER che potrà agire in pro-

VARIE

prio o con altri soggetti pubblici e/o privati.

Requisiti per gli interventi

Il bando stabilisce una serie di requisiti che devono necessariamente essere soddisfatti per poter ammettere l'intervento al finanziamento regionale.

L'intervento minimo consentito è pari a:

- 5 alloggi per Comuni con popolazione fino a 3.000 abitanti;
- 10 alloggi per Comuni con popolazione superiore a 3.000 abitanti.

Non sono ammessi immobili sottoposti a vincolo monumentale al fine di garantire la massima cantierabilità e la certezza dei tempi di realizzazione degli interventi.

Gli immobili e gli alloggi che beneficeranno del co-finanziamento regionale dovranno rispondere, in fase di progettazione e realizzazione, a particolari requisiti qualitativi e prestazionali definiti con le "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio negli interventi di edilizia residenziale socia-

le" (Allegato 2 al bando).

Valutazione delle proposte di intervento

Per la concessione dei finanziamenti ai Comuni si darà priorità a quei progetti che presentino adeguato livello di integrazione fra la residenza ed i servizi, che provengano da Comuni con un elevato fabbisogno abitativo, che non consumino nuovo territorio e prevedano ulteriori co-finanziamenti o agevolazioni da parte dei Comuni stessi.

Caratteristiche ed entità del cofinanziamento

Il cofinanziamento regionale è messo a disposizione del Comune per un periodo di venti o trenta anni.

L'entità di tale co-finanziamento è determinata in relazione al costo convenzionale dell'intervento ed è in funzione della provenienza dell'area (diritto di superficie - area del privato - area pubblica in concessione) e del periodo di validità del cofinanziamento (venti o trenta anni), nella misura indicata nella seguente tabella:

	Convenzione con area in "diritto di superficie"		Convenzione con area/immobile del privato				Concessione di lavori pubblici
	20 anni	30 anni	20 anni		30 anni		30 anni
Validità Cofinanziamento	20 anni	30 anni	20 anni		30 anni		30 anni
% Cofinanziamento su Costo Convenzionale	25%	25%	30%		35%		40%
Restituzione Cofinanziamento	SI'	SI'	SI'	NO	SI'	NO	NO
Situazione stato proprietà fine periodo cofinanziamento	Proprietà in diritto di superficie		Proprietà	Patrimonio E.R.P.	Proprietà	Patrimoni o E.R.P.	Patrimonio E.R.P.

Il costo convenzionale dell'intervento è stato parametrato rispetto all'entità demografica del Comune come indicato in tabella:

CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI	COSTI CONVENZIONALI UNITARI (€/mq)
CLASSE A Comune di Milano	1.330,00
CLASSE B Comuni con popolazione > 20.000 abitanti	1.176,00
CLASSE C Comuni con popolazione < 20.000 abitanti	1.074,00

ed è determinato con riferimento alla superficie complessiva riconoscibile (S.c.r.) che non potrà essere superiore alla seguente formula:

$S.c.r. = S.u.r. + 0,60 S.n.r.$

$S.u.r. = \text{Superficie utile riconoscibile}$
 $S.n.r. = \text{Superficie non residenziale} = \text{max } 45\% S.u.r.$

La Superficie utile riconoscibile (S.u.r.) è la massima ammissibile al finanziamento e la minima inderogabile ai fini prestazionali.

Essa varia a seconda delle caratteristiche tipologiche dell'alloggio e del numero di utenti per i quali l'alloggio stesso è previsto.

Numero utenti	S.u.r. (mq)	
	Tipologia A (1)	Tipologia B (2)
1	36	41
2	42	48
3	51	57
4	71	77
5	84	89
6	93	99

(1) Per tipologia A si intende un alloggio in cui è presente uno spazio cottura all'interno del locale di soggiorno;

(2) Per tipologia B si intende invece un alloggio in cui è presente una cucina separata dal locale soggiorno e dotata di autonoma sorgente di aerazione ed illuminazione diretta.

Modalità di finanziamento

Il finanziamento viene dato dalla Regione al Comune che veicola le domande/proposte raccolte sul territorio.

L'operatore, che mette in disponibilità al patrimonio pubblico l'immobile per una durata stimata in 20/30 anni, riscuote il canone di locazione trattenendo per sé una quota dello stesso a copertura del costo di intervento. Tale quota è così individuata:

Classe A : Comune di Milano

euro/mq. 60

Classe B : Comuni con pop > 20.000 ab.

euro/mq. 56

Classe C : Comuni con pop. < 20.000 ab.

euro/mq. 54

Il canone di locazione applicabile è quello "moderato" calcolato secondo quanto disposto dal Regolamento regionale n°1/2004 (vedi precedente paragrafo A della presente circolare) che può variare da un minimo di 54€/mq di superficie utile ad un massimo di 74€/mq di superficie utile.

Particolarmente interessante è la disposizione secondo la quale i Comuni devono istituire, a favore dei concessionari, convenzionati e delle Aler, adeguate forme di garanzia per la mancata assegnazione degli alloggi. In particolare si prevede che i Comuni istituiscano un Fondo di solidarietà a copertura di eventuali sfitti e morosità dei soggetti locatari. Tale fondo sarà alimentato con i proventi derivanti dalla differenza tra il canone di locazione ed il costo di intervento trattenuto dall'operatore.

Alla scadenza del periodo, le risorse regionali erogate dovranno essere restituite dal Comune in un'unica rata senza interessi, qualora gli immobili che hanno beneficiato del co-finanziamento regionale non entrino a far parte definitivamente del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Selezione dei destinatari ed assegnazione degli alloggi

Essendo i bandi inseriti nel regime proprio dell'edilizia residenziale pubblica, la scelta degli assegnatari degli alloggi e delle modalità di regolazione dei rapporti tra assegnatario e gestore sono affidati alla normativa vigente in materia di erp e, quindi, al Regolamento Regionale per l'accesso agli alloggi di edilizia residenziale pubblica n°1/2004.

Ne consegue, pertanto, che la selezione e la scelta dei destinatari degli alloggi avviene ad opera del Comune e riguarderà i nuclei familiari con indice ISEE-erp compreso tra 14.000 e 17.000 euro. Tale limite per l'accesso a questa tipologia di alloggi sarà, tuttavia, commisurato (secondo un parametro di equivalenza) all'effettiva composizione del nucleo familiare nel seguente modo:

Numero componenti nucleo familiare	Parametro di equivalenza	Reddito minimo (euro)	Reddito massimo (euro)
1	1,00	14.000	17.000
2	1,38	19.320	23.460
3	1,67	23.380	28.390
4	1,90	26.600	32.300
5	2,11	29.540	35.870

Ai sensi dell'articolo 19 del Regolamento regionale n°1/2004, il contratto di locazione ha durata di quattro anni rinnovabili ed è subordinato alla sussistenza dei requisiti per la permanenza nell'erp, alla mancata sussistenza delle condizioni di decadenza e di inadempimento contrattuale.

Ammontare delle risorse

Il bando prevede l'impiego di circa 212 milioni di euro.

Tempi per l'esecuzione delle opere

L'inizio lavori dovrà avvenire entro il 31 marzo 2005.

I limiti massimi per l'ultimazione delle opere sono così definiti:

- 18 mesi per interventi fino a dieci unità;
- 24 mesi per interventi fino a cinquanta alloggi;
- 30 mesi per interventi fino a cento alloggi;
- 36 mesi per interventi superiori a cento alloggi.

Modalità di presentazione delle proposte

Le domande, compilate utilizzando i moduli da emanarsi con Decreto dirigenziale della Regione Lombardia, dovranno essere presentate esclusivamente a mano presso gli sportelli del Protocollo di Regione Lombardia di Milano e delle sedi territoriali della Regione.

Termine per la presentazione delle proposte

Sono indicate due termini entro i quali far pervenire in Regione Lombardia le domande:

- 30 giugno 2004;
- 30 settembre 2004.

C) PROGRAMMA REGIONALE "LOCAZIONE TEMPORANEA"

Il bando vuole rispondere alle esigenze abitative a carattere temporaneo di categorie sociali quali, ad esempio, studenti universitari, lavoratori a tempo determinato, interinali, dipendenti di imprese che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili, ecc.

In questo caso il bando risponde in termini di offerta di posti-alloggio (non necessariamente di alloggi) con un canone di locazione commisurato ai costi di realizzazione, gestione e arredo.

Soggetti ammissibili al programma

Comuni, in forma singola o associata, con fabbisogno abitativo ancora insoddisfatto.

Tipologie di intervento ammesse a finanziamento

- Nuove costruzioni;
- Interventi di ristrutturazione di alloggi inutilizzati e non sottoposti a vincolo monumentale;
- Acquisto e/o recupero di interi edifici o loro parti mediante manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- Acquisto di interi edifici o loro parti senza opere edilizie.

Modalità di attuazione degli interventi

Sono previste diverse modalità di attuazione:

- convenzionamento tra Comune e altri soggetti (che potranno realizzare gli interventi in partnernariato con ALER, Imprese e cooperative di costruzione);
- realizzazione da parte di ALER, Imprese di costruzione e cooperative di abitazione anche riunite in consorzio.

La realizzazione delle opere edilizie dovrà essere effettuata da soggetti che garantiscano direttamente o tramite l'affidamento dei lavori a terzi, la detenzione dell'attestazione SOA e del Sistema Qualità ISO 9000 in corso di validità.

Requisiti per gli interventi

Il bando stabilisce una serie di requisiti che devono necessariamente essere soddisfatti per poter ammettere l'intervento al finanziamento regionale.

Ogni proposta deve mettere in disponibilità almeno 20 posti-alloggi.

Non sono ammessi immobili sottoposti a vincolo monumentale.

Un progetto di intervento può comprendere localizzazioni diverse, purchè tutte ubicate

nel medesimo Comune e riferite allo stesso soggetto attuatore.

Le tipologie edilizie ammesse sono così individuate:

- tipologia a camere;
- tipologia a minialloggi;
- tipologia ad appartamenti;
- tipologia mista.

Per ciascuna tipologia vengono stabiliti precisi requisiti minimi dimensionali di superficie netta da rispettare.

Gli immobili e gli alloggi che beneficeranno del co-finanziamento regionale dovranno rispondere, in fase di progettazione e realizzazione, a particolari requisiti qualitativi e prestazionali definiti con le "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio negli interventi di edilizia residenziale sociale" (Allegato 2 al bando).

Per gli immobili acquisiti alla Locazione Temporanea (edilizia residenziale pubblica) si dovrà procedere alla trascrizione di tale vincolo nei Pubblici Registri Immobiliari.

Valutazione delle proposte di intervento

Per la concessione dei finanziamenti ai Comuni si darà priorità a quei progetti che presentino adeguato livello di integrazione fra la residenza ed i servizi, che provengano da Comuni con un elevato fabbisogno abitativo, che non consumino nuovo territorio e prevedano ulteriori co-finanziamenti o agevolazioni da parte dei Comuni stessi.

Caratteristiche ed entità del cofinanziamento

Il cofinanziamento regionale è erogato al Comune per la durata della fase esecutiva delle opere e per un ulteriore periodo di trenta anni decorrente dalla conclusione di tale fase.

L'entità del co-finanziamento regionale è pari al 35% del costo convenzionale dell'intervento.

Disponibilità Area	Convenzione con Area/immobile del privato	
Validità Cofinanziamento	30 anni	
% Cofinanziamento su Costo Convenzionale	35%	
Restituzione Cofinanziamento	SI'	NO
Rivalutazione Immobile Fine validità Cofinanziamento	Proprietà	Patrimonio ERP.

VARIE

Alla scadenza del periodo, le risorse regionali erogate dovranno essere restituite dal Comune in un'unica rata senza interessi, qualora gli immobili che hanno beneficiato del cofinanziamento regionale non entrino a far parte definitivamente nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Il costo convenzionale dell'intervento è parametrato rispetto all'entità demografica del Comune come indicato in tabella:

CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI	COSTI CONVENZIONALI UNITARI (€mq)
CLASSE A Comune di Milano	1.330,00
CLASSE B Comuni con popolazione > 20.000 abitanti	1.176,00
CLASSE C Comuni con popolazione < 20.000 abitanti	1.074,00

ed è determinato con riferimento alla Superficie utile riconoscibile (S.u.r.) per l'intervento che è la massima ammissibile al finanziamento e la minima inderogabile ai fini prestazionali.

La S.u.r. varia a seconda delle caratteristiche tipologiche del posto-alloggio e del numero di utenti per i quali esso è previsto.

Corrispettivo per la locazione

Il canone di locazione è calcolato, riscosso e interamente trattenuto dal soggetto attuatore e dovrà essere commisurato ed in grado di remunerare il costo di realizzazione, recupero e/o acquisto di arredo dei posti-alloggio, includendo i costi per il global service ed eventuali utenze.

Il canone non potrà comunque superare il valore massimo imposto dalla Regione in relazione all'ampiezza demografica del Comune ed alla tipologia di alloggio (con valori compresi tra 200 e 375 €/posto alloggio mensile).

Selezione dei beneficiari ed assegnazione degli alloggi

La locazione temporanea si rivolge a soggetti aventi necessità abitative temporanee o di locazione per periodi determinati quali:

- contratti o rapporti di lavoro e/o formazione;
- ragioni di studio;
- ragioni di cura e/o assistenza.

Ai sensi del Regolamento regionale n°1/2004, possono partecipare al bando i nuclei familiari che rispettano le seguenti condizioni:

1. la situazione economica del nucleo familiare di origine non superi del 20% l'indice

ISEE-erp per conseguire l'assegnazione di un alloggio di erp a canone sociale (cfr. articolo 13, comma 2, lettera a) del Regolamento n°1/2004) al netto del canone di locazione o di quanto corrisposto annualmente ai fini dell'acquisto dell'alloggio in cui risiede il nucleo familiare;

2. il tempo di percorrenza tra il comune o frazione di residenza del nucleo familiare di appartenenza e il comune ove viene svolta l'attività non sia inferiore a 60 minuti secondo l'orario dei mezzi di trasporto pubblico della Regione; non sono considerati i tempi di percorrenza all'interno del comune sede degli studi o di lavoro.

Il Comune può individuare altre categorie con esigenze abitative temporanee e con particolari caratteristiche socio-economiche.

In accoglimento delle proposte presentate dal soggetto attuatore, il Comune dovrà indicare l'ordine di priorità secondo il quale le diverse categorie avranno accesso ai posti-alloggio disponibili.

Il soggetto attuatore raccoglie le domande degli aspiranti beneficiari e redige la graduatoria successivamente all'accertamento dei requisiti per l'accesso effettuato dal Comune.

L'accesso ai posti-alloggio avviene secondo l'ordine di graduatoria stabilito in base al valore dell'Indicatore di Locazione Temporanea (ILT) conferito a ciascuna domanda.

Tale indicatore tiene conto della situazione economica del nucleo familiare (valore massimo per l'ISEE-erp pari a 16.8000 •) e del periodo di residenza in Lombardia.

Regolamentazione del contratto di locazione

Con successivo provvedimento regionale sarà adottato lo schema di contratto di locazione al quale dovranno essere adeguati i contratti da stipulare per la locazione temporanea.

La durata della locazione sarà commisurata alla durata del rapporto o della causa di natura temporanea per la quale necessita l'abitazione.

Ammontare delle risorse

Il bando prevede l'impiego di 30 milioni di euro.

Tempi per l'esecuzione delle opere

L'inizio dei lavori dovrà avvenire entro il 31 marzo 2005.

I limiti massimi per l'ultimazione delle opere sono così definiti:

- 15 mesi per interventi fino a trenta posti-alloggio;
- 30 mesi per interventi superiori a 30 posti-alloggio.

I Comuni possono anche presentare proposte di intervento il cui inizio lavori sia stato effettuato in una data anteriore a quella di presentazione della proposta in Regione, purchè non antecedente ad un anno rispetto a quest'ultima.

Modalità di presentazione delle proposte

Le domande, compilate utilizzando i moduli da emanarsi con Decreto dirigenziale della Regione Lombardia, dovranno essere presentate dai Comuni esclusivamente a mano presso gli sportelli del Protocollo di Regione Lombardia di Milano e delle sedi territoriali della Regione.

Termine per la presentazione delle proposte

Le domande dovranno essere presentate a partire dal 30 giugno 2004 e sino e non oltre il 30 settembre 2004 (ore 16.30).