

**D.G.R. 5 agosto 2010, n. 948 <sup>(1)</sup>.**

**Delib.G.R. n. 1082/2009. Programma di Social Housing 2009. Approvazione indirizzi, schema dell'Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa e schema di Convenzione Canone Moderato.**

---

(1) Pubblicata nel B.U. Liguria 8 settembre 2010, n. 36, parte seconda.

---

La Giunta regionale

VISTE:

- la *legge 5 agosto 1978, n. 457* e la *legge 17 febbraio 1992, n. 179* contenenti “Norme per l’edilizia residenziale pubblica”;

- la *legge regionale 20 febbraio 2007, n. 7* “Norme per l’accoglienza e l’integrazione sociale delle cittadine e dei cittadini stranieri emigrati”;

- la *legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38* e s.m. e i. “Organizzazione dell’intervento regionale nel settore abitativo”;

- il Programma Quadriennale Regionale 2008-2011 per l’edilizia residenziale approvato con Delib.C.R. 28 aprile 2009, n. 9 pubblicata sul BURL s.o. al n. 22 del 3 giugno 2009, che, fra l’altro, individua i Comuni ad alta e media problematicità abitativa;

- la *Delib.G.R. 27 marzo 2009, n. 333*, con la quale la Giunta regionale ha approvato le linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa ai sensi dell’*art. 16 della L.R. n. 7/2007*;

- la *Delib.G.R. 31 luglio 2009, n. 1082*, con la quale la Giunta regionale ha approvato l’Avviso per la presentazione dei Programmi Locali per la Casa di Social Housing (PLC) e lo schema di convenzione con Fi.L.S.E. per l’istruttoria e la gestione delle proposte presentate;

- la *Delib.G.R. 6 novembre 2009, n. 1511* con la quale la Giunta regionale ha prorogato i termini per la presentazione dei PLC e stabilito i criteri per la scelta degli interventi da finanziare su base regionale con le residue risorse d’ambito;

- la *Delib.G.R. 9 febbraio 2010, n. 314* e il *D. Dirig. reg. 4 maggio 2010, n. 156* di localizzazione delle risorse, a favore di n. 11 PLC comprendenti n. 40 interventi, per complessivi € 18.768.473,04;

DATO ATTO che:

- gli *articoli 15 e 16 della L.R. n. 38/2007* prevedono che la Giunta regionale provveda, nel rispetto della vigente normativa nazionale, a definire le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio degli alloggi da assegnare rispettivamente in locazione a canone moderato o all'inclusione sociale e a disciplinare le modalità di assegnazione, accesso e godimento delle strutture alloggiative medesime;

- sulla base delle prescrizioni concorsuali della procedura in esame, è previsto che la Regione e le Amministrazioni comunali proponenti i PLC sottoscrivano un Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa (AdPQL) corredato, qualora necessario, delle convenzioni attuative dei singoli interventi realizzati da soggetti privati e dalle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (ARTE) per interventi a canone moderato;

- che tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone moderato di locazione, sia permanente che a termine, degli alloggi realizzati o recuperati oggetto di cofinanziamento regionale,

puntualmente definiti e parametrati, e la loro conseguente gestione e vincolistica devono essere riportati in una apposita convenzione da stipularsi tra il Comune competente per territorio ed i soggetti attuatori degli interventi medesimi;

CONSIDERATO che:

- si rende necessario definire il "canone moderato" *ex art. 15 della legge regionale n. 38/2007* da applicare agli interventi compresi nei PLC ammessi al finanziamento in questione;

- tale canone, meglio definito nell'allegato "A" del presente provvedimento, deve essere sostenuto da un'utenza con una situazione economica superiore a quella richiesta per l'accesso all'ERP, ma che non può sostenere i costi di una locazione a libero mercato;

RITENUTO pertanto che:

- comunque il canone moderato deve consentire un ragionevole utile per il soggetto attuatore, da temperarsi con l'onere finanziario sostenuto, con la durata della locazione e con la finalità sociale del medesimo;

- la determinazione di tale canone debba assumere come valore massimo quello che scaturisce dall'applicazione degli accordi territoriali sottoscritti dai sindacati degli inquilini con la rappresentanza dei proprietari degli immobili (canone concordato - art. 2, comma 3, legge 9 gennaio 1998, n. 431);

- nei Comuni dove l'accordo suddetto non è stato stipulato, si debba assumere come misura massima del canone moderato, poiché generalmente equiparabile alla misura del canone concordato, il 70% del valore medio, definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, di un alloggio di edilizia economica riferito alla zona dell'intervento, misura contenuta, comunque, entro 7,50 euro/mq/mese, in quanto tale ultimo valore, correlato alla superficie degli alloggi medesimi, è da considerare quale limite di canone sostenibile dalla categoria di utenza a cui vengono destinati gli alloggi in questione;

RITENUTO altresì che, al fine di coadiuvare i soggetti interessati nella omogenea stesura della citata convenzione, di predisporre un apposito schema da utilizzarsi nell'ambito di quei PLC che prevedono interventi cofinanziati di canone moderato;

RITENUTO, inoltre, per quanto sopra detto di dover procedere all'approvazione dei seguenti documenti:

- indirizzi per l'assegnazione e per la determinazione dei corrispettivi per la locazione degli alloggi oggetto dell'Accordo dei Programmi Locali per la casa;
- schema di Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa, contenente le modalità di erogazione dei cofinanziamenti, tempi e garanzie per la realizzazione degli interventi, utilizzabile dalle Amministrazioni comunali i cui PLC sono stati ammessi al cofinanziamento regionale;
- schema di Convenzione, da utilizzarsi nell'ambito dei PLC per interventi cofinanziati di canone moderato effettuati da soggetti privati e/o Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia;
- di dare mandato al dirigente generale competente in materia per le eventuali modifiche o integrazioni allo schema dell'AdPQL, che ne mantengano comunque inalterato il contenuto sostanziale, nonché per la sottoscrizione del medesimo in rappresentanza dell'Amministrazione regionale;

RITENUTO, infine, di prevedere che:

- lo schema di convenzione possa essere integrato, nei casi di Comuni che ai sensi della *Delib.G.R. n. 333/2009* hanno costituito l'Agenzia sociale per la casa relativa all'ambito territoriale di propria competenza, con le prescrizioni previste dalle linee di indirizzo regionali, ove compatibili;
- le Amministrazioni comunali, attuatrici di interventi a canone moderato e per l'inclusione sociale, si dotino di un atto assimilabile alla convenzione, contenente gli elementi necessari per l'attuazione e la gestione dei progetti;

CONSIDERATO che:

- il bando di cui trattasi prevede che le condizioni di ammissibilità degli interventi contenuti nei PLC di cui al paragrafo 4, comma 1, lett. c), d) ed e) (conformità ai Piani di Bacino e agli Strumenti Urbanistici e Paesistico-ambientali vigenti e disponibilità aree/immobili) siano verificate nei termini di cui ai successivi commi 2, 3 e 4 del medesimo paragrafo, decorrenti dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di localizzazione delle risorse;
- il PLC si intende, peraltro, perfezionato nel momento in cui interviene la sottoscrizione dell'AdPQL, in quanto solo a quella data sono da considerare completate le attività finalizzate alla definizione degli accordi tra le parti;
- si rende opportuno ridefinire i termini di decorrenza degli adempimenti richiesti dal bando a far data dalla sottoscrizione degli AdPQL;

RITENUTO, quindi, di dover fissare i termini per la verifica delle condizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 del paragrafo 4 del bando a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'AdPQL, mantenendo inalterato il contenuto sostanziale degli stessi;

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche Abitative, Edilizia e Lavori Pubblici Ing. Giovanni Boitano

## Delibera

---

Per tutto quanto sopra specificato e al quale si fa ogni più ampio riferimento:

- di approvare gli indirizzi per l'assegnazione e per la determinazione dei corrispettivi per la locazione degli alloggi oggetto dell'Accordo dei Programmi Locali per la casa, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, "allegato A";
- di approvare lo schema di Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa, contenente le modalità di erogazione dei cofinanziamenti, tempi e garanzie per la realizzazione degli interventi, utilizzabile dalle Amministrazioni comunali i cui PLC sono stati ammessi al cofinanziamento regionale, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, "allegato B";
- di approvare lo schema di Convenzione, da utilizzarsi nell'ambito dei PLC per interventi cofinanziati di canone moderato effettuati da soggetti privati e/o Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia, che si allega al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, "allegato C";
- di dare mandato al dirigente generale competente in materia per le eventuali modifiche o integrazioni allo schema dell' AdPQL, che ne mantengano comunque inalterato il contenuto sostanziale, nonché per la sottoscrizione del medesimo in rappresentanza dell'Amministrazione regionale;
- di prevedere che lo schema di convenzione possa essere integrato, nei casi di Comuni che ai sensi della *Delib.G.R. n. 333/2009* hanno costituito l'Agenzia sociale per la casa relativa all'ambito territoriale di propria competenza, con le prescrizioni previste dalle linee di indirizzo regionali, ove compatibili;
- di prevedere che le Amministrazioni comunali, attuatrici di interventi a canone moderato e per l'inclusione sociale, si dotino di un atto assimilabile alla convenzione, contenente gli elementi necessari per l'attuazione e la gestione dei progetti;
- di fissare alla data di sottoscrizione degli AdPQL i termini di decorrenza per la verifica delle condizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 del paragrafo 4 del bando approvato con *Delib.G.R. n. 1082/2009*, mantenendo inalterato il contenuto sostanziale degli stessi;
- di pubblicare la presente deliberazione ed i relativi allegati sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R., entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

---

## **Indirizzi per l'assegnazione e per la determinazione dei corrispettivi per la locazione degli alloggi oggetto dell'accordo dei programmi locali per la casa**

A seguito dell'entrata in vigore della *legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38* la Giunta regionale provvede, nel rispetto della vigente normativa nazionale, a definire le caratteristiche tecniche e le dotazioni del servizio e, sulla base di quanto previsto dall'articolo 24 della medesima legge, a disciplinare i criteri di selezione dei destinatari degli alloggi a canone moderato (art. 15) e di inclusione sociale (art. 16), le modalità di assegnazione e verifica periodica dei requisiti.

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) oggetto del cofinanziamento regionale di cui all'avviso pubblico, entrano a far parte del sistema di edilizia residenziale pubblica e dovranno essere assegnati in locazione ai sensi della vigente normativa (*legge regionale n. 10/2004* e *Delib.G.R. n. 235/2008*).

---

### **Paragrafo 1 Alloggi a canone moderato**

1. I requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per l'assegnazione in locazione degli alloggi a canone moderato oggetto del cofinanziamento regionale sono determinati e articolati dai Comuni, nel rispetto dei requisiti e delle condizioni di ordine generale come di seguito specificati:

a) cittadinanza italiana o di un Paese che aderisce all'Unione europea oppure cittadinanza di Paesi che non aderiscono all'unione Europea, in regola con le vigenti norme in materia di immigrazione;

b) residenza o attività lavorativa esclusiva e principale in un Comune appartenente all'Ambito territoriale di utenza dell'intervento, come individuato dalla *Delib.G.R. 26 ottobre 2001, n. 1263*;

c) non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare stesso, nell'ambito territoriale provinciale. È da considerarsi adeguato l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori (angolo cottura servizi igienici, ripostigli ed altri vani accessori), rapportato a quello dei componenti del nucleo familiare secondo le caratteristiche stabilite dalla seguente tabella. È in ogni caso adeguato un alloggio che risulta accatastato alle categorie A/1, A/7 e A/9. È viceversa da considerare inadeguato l'alloggio dichiarato inagibile con apposito provvedimento del Sindaco ovvero dichiarato non conforme alla normativa sul superamento delle barriere architettoniche, allorché un componente del nucleo familiare sia disabile.

Numero componenti del nucleo familiare	Alloggio adeguato o non adeguato						
	Numero stanze dell'abitazione (compresa la cucina se abitabile)						
	1	2	3	4	5	6	7
1							
2	X						
3	X	X					
4	X	X	X				
5	X	X	X				
6	X	X	X	X			
7	X	X	X	X	X		
8	X	X	X	X	X	X	
più di 8	X	X	X	X	X	X	

X: Condizioni di inidoneità degli alloggi

d) la situazione economica del nucleo familiare (ISEE), calcolata secondo i criteri stabiliti dal *D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 109*, non superiore ad euro 30.000,00 ovvero ad euro 36.000,00 in caso di un nucleo monocomponente.

e) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o in locazione di alloggi realizzati con contributo pubblico o di precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile senza aver dato luogo ad indennizzo o a risarcimento del danno. Tale requisito non è richiesto per i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributi o finanziamenti per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare originario.

2. Il Comune capofila detta, attraverso un bando, i principi e le priorità per l'assegnazione, la formazione della graduatoria e la gestione degli alloggi per i quali si applica il canone moderato, nel rispetto delle competenze comunali in materia di assegnazione e di quanto previsto dalla vigente disciplina di settore.

3. A tal fine la Civica Amministrazione potrà individuare determinate categorie di destinatari degli alloggi finanziati (quali ad esempio nuclei familiari sottoposti a provvedimenti di sfratto, nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap che occupano alloggi con barriere architettoniche, lavoratori appartenenti a forze dell'ordine, anziani -nuclei familiari in cui almeno uno dei due componenti abbia un'età non inferiore a 65 anni, coppie di giovani -nuclei familiari, già costituiti in data non successiva alla data di consegna dell'alloggio assumendo ivi la residenza, in cui almeno uno dei due componenti abbia almeno 35 anni), di classi ISEE ed ogni altro requisito e condizione specifica tesi ad identificare il profilo socio-economico dei locatari, graduandone la rispettiva ammissibilità.

4. L'assegnazione dell'alloggio è preceduta dal controllo da parte del Comune della sussistenza dei requisiti soggettivi per l'accesso agli alloggi a canone moderato vigenti al momento dell'assegnazione stessa. Qualora dai controlli risulti la carenza dei requisiti, il Comune provvede alla segnalazione al soggetto attuatore/gestore per gli opportuni provvedimenti. Nel caso che dal

controllo della dichiarazione sostitutiva emerge la non veridicità del contenuto, il dichiarante viene escluso dall'assegnazione e segnalato alle competenti autorità, ai sensi dell'*art. 76 del D.P.R. n. 445/2000*.

5. Fermo restando che il “canone moderato” di ogni singolo alloggio sarà specificatamente determinato al momento dell'assegnazione al conduttore avuto riguardo ai contenuti dell'*art. 15, comma 3, della L.R. n. 38/2007*, alle caratteristiche intrinseche dell'immobile ed alla durata del periodo di locazione, lo stesso canone dovrà, comunque, essere inferiore al “canone concordato” stipulato tra le Associazioni dei Proprietari e degli inquilini ai sensi dell'*art. 2, comma 3, L. n. 431/1989* e di norma risultare inferiore al 70% del valore medio, definito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) gestito dall'Agenzia del Territorio, di un alloggio di edilizia economica riferito alla zona dell'intervento e non essere, comunque, superiore a 7,50 €/mq/mese.

6. Nei Comuni in cui non opera il “canone concordato”, il “canone moderato” può essere calcolato con riferimento al canone concordato presente in un Comune limitrofo con caratteristiche analoghe.

7. Pena la revoca del cofinanziamento regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nell'apposita convenzione tra il Comune competente e il Soggetto attuatore/gestore, con l'obbligo di trascrizione nei singoli contratti di locazione.

8. Ove il soggetto gestore dell'intervento sia l'ARTE territorialmente competente, l'assegnazione degli alloggi deve essere correlata in via prioritaria con i piani di mobilità degli assegnatari di ERP soggetti a decadenza.

9. Gli alloggi in locazione a canone moderato realizzati da Enti pubblici sono destinati prioritariamente agli assegnatari di alloggi di ERP che hanno perso i requisiti per l'assegnazione a norma della legislazione vigente.

10. L'assegnazione degli alloggi e la stipula dei relativi contratti di locazione ai sensi della *legge 9 dicembre 1998, n. 431*, pena la revoca del cofinanziamento regionale per gli alloggi non affittati, deve avvenire entro 90 giorni dalla data di liquidazione a saldo del contributo.

11. Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati entro i successivi 60 giorni. L'operatore deve comunicare al Comune l'avvenuta cessazione del contratto per la successiva individuazione del nuovo inquilino.

12. La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei finanziamenti può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione. In ogni caso, la cessione deve avvenire in blocco ed essere effettuata a un unico soggetto.

13. Ad ogni rinnovo contrattuale di locazione il Comune procede alla verifica della permanenza dei requisiti soggettivi in capo al conduttore dell'alloggio convenzionato.

---

---

## **Paragrafo 2** *Centri per l'inclusione sociale*

1. Le strutture per l'inclusione sociale sono rivolte a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica finalizzato al reinserimento abitativo dei soggetti di cui all'*art. 16, 6° comma, della legge regionale n. 38/2007*, le cui condizioni economiche sono sostanzialmente incompatibili con soluzioni che prevedano la stabilità alloggiativa e per i quali la risposta più adeguata è rappresentata da un posto letto accompagnato da una serie di servizi integrativi (linguistici, formativi, sanitari, educativi) prevalenti rispetto al servizio alloggiativo stesso:

- i~ soggetti appartenenti all'area della marginalità sociale, di cui all'*art. 3, comma 1, lettera a) della L.R. n. 38/2007*;

- i~ donne e minori oggetto di violenza, di cui alla *L.R. n. 12/2007*;

- i~ soggetti derivanti dalla nuova emigrazione, di cui alla *L.R. n. 7/2007*;

2. Sono da considerarsi beneficiari di tali servizi, pur non rientrando nelle categorie sociali sopra indicate, in quanto a rischio di esclusione sociale, ad esempio i nuclei familiari monoreddito, le persone anziane sole e le persone con disagio fisico o psichico.

3. Il Comune, in accoglimento di proposte presentate dal soggetto attuatore/gestore può destinare l'iniziativa ad esclusivo favore di una sola o di alcune delle categorie di soggetti generalmente indicati ai precedenti commi. La Civica Amministrazione, anche in accoglimento di proposte presentate dai soggetti attuatori/gestori, deve indicare:

- i~ l'ordine di preferenza secondo la quale le diverse categorie avranno accesso ai posti letto disponibili, anche sulla base delle priorità eventualmente determinate dal piano socio assistenziale e/o in raccordo con l'ASL competente per territorio;

- i~ la verifica delle condizioni di marginalità sociale, di rischio di esclusione sociale e delle condizioni economiche incompatibili con soluzioni di stabilità alloggiativa;

- i~ le modalità di individuazione degli ospiti dei centri, anche in raccordo e/o delegando a ciò l'ASL stessa;

- i~ le modalità dell'assegnazione dei posti alloggio disponibili.

4. Il soggetto attuatore/gestore deve raccordare l'erogazione dei servizi alloggiativi dei centri di cui al presente paragrafo con i preposti servizi socio-sanitari per l'espletamento dei servizi integrativi linguistici, formativi, educativi, sanitari, ognuno per quanto di competenza.

5. Rimane a carico del soggetto attuatore/gestore l'individuazione e la determinazione delle modalità di finanziamento della manutenzione edilizia del centro, della sua gestione e dell'erogazione dei servizi integrativi.

6. Il centro per l'inclusione sociale deve prevedere al suo interno, oltre ai posti letto con annessi servizi igienici, la presenza di spazi idonei a soddisfare i bisogni di base degli ospiti, quali cucina, spazi comuni per la consumazione dei pasti e per la socializzazione, infermeria, lavanderia, fermo restando che le altre attività e servizi previsti potranno essere erogati attraverso l'utilizzo di altri luoghi idonei, che dovranno costituire la "rete" dei servizi per l'inclusione sociale effettivamente erogati.

7. I posti letto per gli addetti al funzionamento dei centri non devono superare il 20% del numero totale dei posti letto.

8. Alla tipologia abitativa in questione si applica una tariffa comprensiva del canone di affitto e delle spese accessorie che garantisce l'equilibrio della gestione economica tenendo conto degli oneri sostenuti per la realizzazione, recupero o acquisizione degli alloggi o dei posti letto, nonché dei costi di gestione e delle eventuali compensazioni dell'onere del servizio.

---

Allegato B

### **Social housing**

#### **Schema di Accordo di programma quadro locale per la casa per l'attuazione del programma dei comuni di**

.....

**Comune capofila/proponente** .....

L'anno duemila..... il giorno..... del mese di ..... in Genova nella sede della Regione Liguria

tra

**la Regione Liguria** (C.F. 00849050109 ) in persona di ..... a ciò autorizzato con ..... (*inserire estremi provvedimento*)

e

**il Comune di** ..... (C.F. ....) capofila/proponente dei Comuni di ..... rappresentato da ..... a ciò delegato con..... (*inserire provvedimenti di delega di tutti i comuni, compreso capofila*)

Premesso che:

~± la *Delib.G.R. 31 luglio 2009, n. 1082*, ha approvato:

- l'Avviso volto a consentire alle Amministrazioni dei Comuni individuate ad alta e media problematicità abitativa di elaborare proposte costituenti il rispettivo "Programma Locale per la casa di Social Housing" (PLC) che definisca in forma coerente e di medio periodo una politica della casa per il proprio territorio;

- lo schema di convenzione tra la Regione e la società Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico - Fi.L.S.E. S.p.A.- per la gestione del fondo dei PLC.

il Comune di ..... , il Comune di ....., in qualità di capofila dei Comuni di ....., ha presentato la proposta del PLC;

il Comune di ..... la Delib.G.R. 9 febbraio 2010, n. 314 e il D. Dirig. reg. 4 maggio 2010, n. 156, (indicare uno o entrambi i provvedimenti a secondo del caso), sulla base dell'esito di ammissibilità dei PLC determinato da Fi.L.S.E. S.p.A. secondo quanto previsto dal bando, hanno localizzato le risorse necessarie all'attuazione del PCL per un importo complessivo di € .....

il Comune di ..... la deliberazione della Giunta regionale n. .... del ..... ha approvato:

- gli indirizzi per l'assegnazione e per la determinazione dei corrispettivi per la locazione degli alloggi oggetto dell'Accordo dei Programmi Locali per la casa, "allegato A";

- lo schema di Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa (AdPQL), contenente le modalità di erogazione dei cofinanziamenti, tempi e garanzie per la realizzazione degli interventi, "allegato B";

- lo schema di Convenzione, da utilizzarsi nell'ambito dei PLC per interventi cofinanziati di canone moderato effettuati da soggetti privati e/o Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia, "allegato C", con la previsione che le Amministrazioni comunali, attuatori degli interventi a canone moderato e per l'inclusione sociale, si dotino di un atto assimilabile alla convenzione, contenente gli elementi necessari per l'attuazione e la gestione dei progetti.

*(per i seguenti punti compilare le parti che interessano, completare con altri punti se del caso e cancellare le parti che non interessano)*

il Comune di ..... ha espletato le procedure di evidenza pubblica necessarie per l'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi assistiti da fondi pubblici e/o che prevedano l'utilizzazione di immobili (edifici od aree) di proprietà pubblica, procedure concluse con l'approvazione dei seguenti atti deliberativi.....

il Comune di ..... con deliberazione ..... in data ..... i Comuni di ..... hanno approvato il presente testo di AdPQL;

il Comune di ..... con atti ..... l'ARTE di ..... ha deliberato l'adesione al PLC e confermato gli impegni finanziari .....

il Comune di ..... con atti ..... i soggetti privati ..... hanno confermato l'adesione al PLC e confermato gli impegni finanziari .....

Considerato che:

il Comune di ..... il PLC presentato di cui sopra riguarda..... (inserire brevissima descrizione) ed in particolare i seguenti interventi:

*Comune*

*Intervento*

*Tip. Offerta [1]*

*N. alloggi*

[1] ERP -edilizia residenziale pubblica-, CM - canone moderato-, IS - centri di inclusione sociale.

~± la deliberazione della Giunta regionale n. .... del..... fissa alla data di sottoscrizione degli AdPQL i termini di decorrenza per la verifica delle condizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 del paragrafo 4 del bando approvato con *Delib.G.R. n. 1082/2009*, mantenendo inalterato il contenuto sostanziale degli stessi;

~± il bando, al paragrafo 4 punto 5, prevede che i lavori relativi agli interventi finanziati devono essere avviati entro 24 mesi dalla comunicazione di Fi.L.S.E. S.p.A. di concessione del contributo al soggetto beneficiario. Il mancato rispetto del termine comporta il definanziamento automatico ai sensi dell'*art. 31, comma 9, della L.R. n. 10/2008*;

Ciò premesso, le parti si impegnano a quanto segue

---

### **Articolo 1**

*Finalità, oggetto e attuazione dell'Accordo.*

1. Finalità dell'Accordo di Programma Quadro Locale (AdPQL) per la Casa, (nel prosieguo denominato Accordo) è l'attuazione del PLC di cui in premessa.
2. L'Accordo è relativo all'ambito territoriale costituito dai Comuni di .....
3. Sono oggetto sostanziale dell'Accordo i progetti degli interventi ammessi a finanziamento, da realizzare nel rispetto dei relativi cronoprogrammi.
4. Sono parte integrante dell'Accordo le convenzioni attuative registrate e trascritte degli interventi di canone moderato, effettuati dai soggetti privati e dalle Aziende Regionali Territoriali per l'Edilizia (ARTE) con i Comuni sedi dei rispettivi interventi ovvero le convenzioni già opportunamente concordate con i soggetti attuatori ed in fase di sottoscrizione, che verranno necessariamente prodotte alla Regione una volta perfezionate. (*solo se ricorre il caso*)
5. L'Accordo è articolato sulla base dei seguenti costi e finanziamenti:

<i>Comune e Intervento</i>	<i>Costo</i>	<i>Quota % cofinanziamento</i>	<i>Importo cofinanziamento</i>	<i>Importo cofinanziamento altri</i>
--------------------------------	--------------	------------------------------------	------------------------------------	--

*regionale*

*regionale*

*soggetti*

6. Il responsabile Regionale dell'Accordo è il ..... nominato con .....

7. Il responsabile Locale dell'Accordo è il ..... nominato con atto.....

---

---

## **Articolo 2**

### *Risorse regionali e locali.*

1. Al finanziamento degli interventi ricompresi nel presente Accordo si provvede con le seguenti risorse:

a) cofinanziamento regionale attribuito all'Accordo, per la realizzazione degli interventi in esso contenuti, ammontante complessivamente a € ....., che verrà trasferito al soggetto attuatore sulla base delle modalità di cui all'articolo 3;

b) quote di cofinanziamento comunali, come di seguito indicate: *(elencare comuni, annualità, fonti e impegni)*

c) quote a carico di ARTE ..... come in appresso: *(elencare impegni e annualità)*

d) quote a carico di privati, secondo il seguente prospetto, a fronte degli atti d'obbligo sottoscritti dagli stessi, in quanto proprietari di immobili ricompresi nel programma ovvero individuati con procedure ad evidenza pubblica.

---

---

## **Articolo 3**

### *Entità, limiti e modalità di erogazione del cofinanziamento regionale.*

1. I cofinanziamenti regionali contenuti nel PLC sono finalizzati esclusivamente ad interventi di edilizia residenziale sociale, ricompresi nel programma stesso.

2. Il cofinanziamento attribuito ad ogni intervento è stabilito nel/i citato/i provvedimento/i regionale/i Delib.G.R. n. 314/2010 e Delib.G.R. n. 156/2010 (indicare i provvedimenti che interessano) di localizzazione delle risorse e potrà essere eventualmente ricalcolato secondo le modalità stabilite all'articolo 8.

3. Per gli interventi finanziati con le risorse del bilancio regionale, la relativa liquidazione avviene mediante richiesta alla Fi.L.S.E. S.p.A. secondo le seguenti modalità:

a) 1<sup>a</sup> rata: liquidazione del 40% del finanziamento concesso, rideterminato a seguito dell'eventuale ribasso d'asta, a seguito della presentazione della documentazione attestante l'avvenuta consegna dei lavori ovvero l'inizio degli stessi e specificata al punto 7;

b) 2<sup>a</sup> rata: liquidazione fino al raggiungimento dell'80% del finanziamento concesso, rideterminato a seguito dell'eventuale ribasso d'asta e delle possibili perizie di varianti in corso d'opera approvate a norma di legge, al raggiungimento dello stato di avanzamento dei lavori pari al 50% dell'intero appalto, a seguito della presentazione della documentazione specificata al punto 8;

c) 3<sup>a</sup> rata: liquidazione del saldo, a seguito della presentazione ad opera del Comune e ad avvenuta verifica della completezza da parte di Fi.L.S.E. S.p.A., della documentazione specificata al punto 9.

4. Il Responsabile comunale del Procedimento dell'intervento (RP) acquisisce dal soggetto attuatore le coordinate bancarie (IBAN) e la documentazione di cui ai punti 8, 9 e 10. Il RP provvede, quindi, a trasmettere la sopra indicata documentazione, unitamente all'attestazione di cui al successivo punto 5, al Responsabile Locale dell'accordo che la certifica complessivamente e la presenta a Fi.L.S.E. S.p.A. contestualmente alla richiesta di liquidazione.

5. Attestazione del RP dell'avvenuto invio dei dati all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici ai sensi dell'*articolo 7 commi 8 e 9 del D.Lgs. n. 163/2006* e dell'*art. 8, comma 4, della L.R. n. 31/2007*.

6. Eventuali economie derivanti da ribassi d'asta sono utilizzabili esclusivamente per lo stesso intervento ai sensi del *D.Lgs. n. 163/2006* e non sono utilizzabili per finanziare altre opere non previste nel progetto appaltato.

7. La documentazione attestante la consegna ovvero l'inizio dei lavori è costituita da:

a) attestazione del RP di avvenuta consegna dei lavori ovvero di inizio dei lavori per interventi realizzati da soggetti privati;

b) attestazione della messa in opera del cartello di cantiere ai sensi della *Delib.G.R. 11 ottobre 2002, n. 1148*;

c) attestazione del Comune (RP) che sono state prestate le garanzie di cui all'articolo 4, ove necessarie;

d) attestazione del RP di coerenza tra le superfici complessive riconoscibili (SCR), il numero di alloggi per intervento e per tipologia tra il progetto finanziato e quello posto a base della consegna/inizio dei lavori, fermo restando le flessibilità di cui al successivo articolo 8.

8. La documentazione a supporto della richiesta di liquidazione riguardante la 2<sup>a</sup> rata di cofinanziamento è costituita da:

a) dichiarazione del RP attestante il raggiungimento dello stato di avanzamento dei lavori pari o superiore al 50% dell'intero appalto;

b) dichiarazione relativa ad eventuali perizie di varianti in corso d'opera approvate ai sensi di legge.

9. La documentazione attestante l'avvenuto collaudo o regolare esecuzione ovvero la fine dei lavori è costituita da:

a) documentazione attestante l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori ovvero la dichiarazione di fine lavori;

b) attestazione di avvenuto rilascio del certificato di agibilità o di non necessità del rilascio stesso (D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 16/2008);

c) quadro economico a consuntivo, corredato dal riepilogo delle spese sostenute;

d) documentazione illustrativa, anche fotografica, dell'intervento realizzato;

e) prospetto riepilogativo degli interventi realizzati con riferimento al numero degli alloggi, al numero degli alloggi per tipologia ed alla SCR.

10. Per gli interventi finanziati con le risorse di Edilizia Sovvenzionata, la relativa liquidazione al soggetto attuatore avviene attraverso l'attivazione di flussi finanziari bimestrali, a titolo di rimborso delle spese effettivamente sostenute e/o maturate nel bimestre considerato, mediante la compilazione di apposita modulistica regionale. Le richieste di liquidazione vengono acquisite dal Responsabile Locale dell'Accordo che le certifica e le trasmette alla Regione per il successivo pagamento al soggetto attuatore.

---

#### **Articolo 4**

##### *Polizze fidejussorie a garanzia del contributo.*

1 - Le Obbligazioni prestate dai soggetti attuatori, ad esclusione degli Enti Pubblici e le Società a totale partecipazione pubblica, in forma di fidejussione bancaria ovvero di polizza assicurativa fidejussoria rilasciata da primario istituto, a garanzia del pagamento delle somme dovute nel caso di revoca del cofinanziamento, per un importo pari al cofinanziamento, dovranno avere le seguenti caratteristiche, che saranno verificate da Fi.L.S.E. S.p.A.:

a) individuazione del beneficiario nella Fi.L.S.E. S.p.A.;

b) periodo di validità pari alla durata dei lavori, così come risultante dal cronoprogramma, incrementata di trecentosessanta giorni (360), e non inferiore a centoottanta giorni (180) dal collaudo/regolare esecuzione e dall'agibilità e fino all'effettivo utilizzo;

c) rinuncia al beneficio della preventiva escussione del soggetto attuatore, quale debitore principale, di cui all'art. 1944 del c.c.;

d) attivazione a prima richiesta scritta da parte della Fi.L.S.E. S.p.A., formulata a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

e) impegno a versare le somme richieste, fino alla concorrenza massima dell'importo oggetto di garanzia, entro quindici giorni dal ricevimento della raccomandata, di cui al precedente punto d);

f) obbligo del rinnovo automatico, per almeno centottanta giorni (180), qualora prima di ogni scadenza la Regione non abbia autorizzato allo svincolo.

2 - La polizza fidejussoria potrà essere escussa, in uno dei seguenti casi:

a) avvenuto accertamento di difformità delle opere, rispetto a quanto dichiarato nelle certificazioni e attestazioni presentate dai soggetti pubblici e privati;

b) avvenuto accertamento di difformità dell'intervento non sanabili, rispetto agli impegni assunti dal Comune proponente;

c) revoca del finanziamento per mancato utilizzo degli alloggi oggetto di intervento decorso il termine di novanta giorni (90) dalla liquidazione del saldo di cui all'articolo 3, comma 3, lett. c).

3 - È data facoltà di rinunciare, in qualsiasi momento, al cofinanziamento già erogato; in tal caso l'autorizzazione allo svincolo delle polizze fidejussorie sarà effettuato non appena intervenuto l'accredito presso le casse regionali della somma erogata, maggiorata degli interessi legali maturati dalla data di erogazione a quella di restituzione.

---

## **Articolo 5**

### *Composizione del Comitato di Coordinamento e suo funzionamento.*

1 - Al fine di garantire il coordinamento e la vigilanza sull'attuazione dell'Accordo viene istituito il Comitato di Coordinamento che è composto da:

a) il dirigente del Settore regionale Programmi Urbani Complessi, Responsabile Regionale dell'Accordo, con funzioni di Presidente o suo delegato;

b) il dirigente dell'Ufficio regionale Politiche Abitative e Lavori Pubblici, con funzioni di vice Presidente o suo delegato;

c) un funzionario del Settore regionale Programmi Urbani Complessi, Responsabile regionale del Procedimento, che svolge anche le funzioni di Segretario o suo delegato;

d) un rappresentante della Fi.L.S.E. S.p.A.;

e) il Responsabile Locale dell'Accordo, che potrà essere affiancato dai RP dei singoli interventi.

2 - Il Comitato, come sopra costituito, con l'intento di coordinare la piena, tempestiva e corretta attuazione dell'Accordo e dirimere in via bonaria le controversie che dovessero insorgere tra le parti in ordine all'interpretazione e all'attuazione dell'Accordo stesso, pone in essere le seguenti funzioni:

a) esegue il periodico monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi;

b) esamina le eventuali proposte di variazione degli interventi del PLC, anche con riferimento a quelle di cui all'art. 8 e ne verifica la coerenza e la fattibilità rispetto ai contenuti dell'Accordo Quadro;

c) propone, attraverso la relazione/verbale di monitoraggio, ai Comuni, alla Regione ed a Fi.L.S.E. S.p.A. gli eventuali e opportuni atti di competenza.

3 - Il Comitato di Coordinamento si riunisce, di norma, presso la sede della Regione Liguria con cadenza semestrale o in ogni occasione ritenuta necessaria alla tempestiva e completa attuazione dell'Accordo, sulla base della convocazione effettuata dal Presidente del Comitato, anche su proposta del Responsabile Locale dell'Accordo.

---

## **Articolo 6**

### *Attribuzioni e compiti del Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo.*

1 - Il Responsabile Regionale dell'Accordo di cui all'articolo 1, comma 6, nelle sue funzioni di Presidente del Comitato di Coordinamento:

a) convoca e presiede il Comitato di Coordinamento di cui all'articolo 5;

b) coordina l'attività di monitoraggio svolta dal Comitato di Coordinamento;

c) propone ai Comuni, alla Regione ed a Fi.L.S.E. S.p.A. gli eventuali provvedimenti di competenza da assumere.

---

## **Articolo 7**

### *Attribuzioni e compiti del Responsabile Locale dell'Accordo.*

1 - Il Responsabile Locale dell'Accordo di cui all'articolo 1, comma 7, che può coincidere con il RP, ha i seguenti compiti:

- a) coordina i singoli RP e partecipa al Comitato di Coordinamento;
  - b) monitora il rispetto degli impegni assunti da parte dei soggetti attuatori, con particolare riferimento ai tempi di attuazione;
  - c) presenta al Comitato di Coordinamento una relazione sullo stato dei lavori.
- 
- 

## **Articolo 8**

### *Rimodulazione dell'Accordo di Programma Locale per la Casa.*

1 - L'Accordo costituisce documento contrattuale e può essere integrato per espressa concorde volontà dei partecipanti.

2 - Prima della consegna/inizio dei lavori, pena la revoca del finanziamento, sono ammesse solo le seguenti modifiche:

a) della Superficie complessiva riconoscibile (SCR) di ogni intervento, fermo restando invariato il numero degli alloggi o di posti letto e la tipologia di offerta abitativa prevista;

b) del numero degli alloggi, purché non si rilevi una riduzione della SCR superiore al 10% per ogni intervento. La riduzione della superficie potrà dar luogo ad una diminuzione proporzionale del cofinanziamento;

c) in alternativa alle modifiche di cui ai precedenti punti a) e b), è ammesso il trasferimento di alloggi o posti letto da un intervento all'altro, nell'ambito del PLC, fermo restando invariato il numero e la tipologia di offerta abitativa complessivi e purché non si rilevi una riduzione della SCR complessiva superiore al 10%.

3 - Eventuali modifiche al progetto in corso d'opera per motivi sopravvenuti e di natura eccezionale saranno valutati dal Comitato di Coordinamento al fine di verificare:

a) la riconducibilità delle modifiche alle condizioni di cui al punto 2 rispetto al progetto originariamente ammesso a finanziamento;

b) l'eventuale necessità di integrare l'Accordo sottoscritto.

4 - Tali eventuali variazioni sono comunicate, unitamente alla richiesta della prima tranche di finanziamento, a Fi.L.S.E. S.p.A. che conseguentemente riquantifica il contributo spettante.

---

---

### **Articolo 9**

#### *Revoca del cofinanziamento.*

1 - Posto che il Comitato di Coordinamento effettuerà un puntuale monitoraggio di ciascun intervento con riferimento ai tempi di attuazione ed in particolare ai rispettivi cronoprogrammi, i casi di revoca dei finanziamenti sono i seguenti:

a) mancato avverarsi delle condizioni di cui al paragrafo 4, commi 2, 3, 4 e 6 dell'Avviso a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'Accordo;

b) modifiche di entità superiore a quelle previste dall'art. 8, comma 2;

c) mancato utilizzo degli alloggi da parte dei relativi utenti entro novanta giorni (90) dall'ottenimento del saldo di cui all'articolo 3, comma 3, lett. c);

d) sottoscrizione o produzione di documenti risultati non veritieri.

---

---

### **Articolo 10**

#### *Disposizioni generali e finali.*

1 - L'Accordo è vincolante per tutti i soggetti sottoscrittori fino al completamento degli interventi in esso contenuti.

2 - L'Accordo può essere modificato o integrato per concorde volontà dei partecipanti, mediante sottoscrizione di atto integrativo, previa approvazione degli organi competenti.

---

---

### **Articolo 11**

#### *Controversie - Procedimenti di conciliazione.*

1 - Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione dell'Accordo, che non venga definita bonariamente dal Comitato di Coordinamento, sarà sottoposta alla Magistratura ordinaria.

Seguono firme

allegati:

1. Le convenzioni attuative degli interventi registrate e trascritte ovvero concordate e ancora in fase di trascrizione e registrazione. (qualora ricorra il caso).

2. Cronoprogrammi degli interventi.

---

---

Allegato C

**Convenzione tra il Comune di ..... e la società / cooperativa / A.R.T.E. ....  
(indicare il soggetto attuatore previsto) per l'attuazione del progetto ..... inserito nel  
programma locale di social housing dell'ambito di.....**

Il giorno ..... dell'anno ..... in ..... davanti a me Dott. .... (Segretario comunale di ..... oppure Notaio .....) sono comparsi:

- il Sig. .... nato a ..... nella sua qualità di Dirigente responsabile del Servizio ..... del Comune di ..... il quale agisce in virtù di provvedimento comunale ....., da una parte,

e

- il Sig. .... nato a ..... nella sua qualità di legale rappresentante della Società/ Cooperativa/A.R.T.E. .... con sede in ....., in persona di ....., detto anche "Soggetto Attuatore", dall'altra parte, i quali:

Premesso

- che con avviso approvato con *Delib.G.R. 31 luglio 2009, n. 1082*, e pubblicato sul BUR 26 agosto 2009, n. 34, la Regione Liguria ha invitato i Comuni ad alta e media problematicità abitativa, nello stesso indicati, a presentare le proposte da assumere come base per la sottoscrizioni degli Accordi di Programma Quadro locali, in attuazione del P.Q.R. 2008-2011 approvato con *Delib.C.R. 28 aprile 2009, n. 9*;

- che negli interventi ammessi a finanziamento nell'ambito dei Programmi per il Social Housing (PLC) sono presenti le seguenti tipologie di offerta abitativa a favore di nuclei familiari in possesso di determinati requisiti soggettivi: (*indicare le tipologie previste*)

- recupero o nuova costruzione di alloggi di Edilizia residenziale Pubblica (ERP),

- recupero o nuova costruzione di alloggi destinati al servizio di locazione a “canone moderato”,

- realizzazione di centri per l’inclusione sociale;

- che, agli esiti di procedura ad evidenza pubblica e di ammissibilità determinata da Fi.L.S.E. S.p.A., con Delib.G.R. n. 314/2009 e D. Dirig. reg. n. 156/2010 (indicare uno o entrambi i provvedimenti a seconda del caso) la Regione Liguria ha approvato il PLC presentato dal Comune di ..... a cui partecipano i Comuni di.....;

- che in data ..... è stato sottoscritto tra la Regione Liguria ed il Comune di ..... l’Accordo di Programma Quadro Locale (AdPQL) per l’attuazione del PLC suddetto;

- che il menzionato PLC prevede la realizzazione dei seguenti interventi: *(indicare e compilare le parti che interessano, specificandone la tipologia abitativa)*

a) costruzione di nuovi n. .... alloggi.....

b) recupero di n. .... alloggi .....

c) realizzazione di centri per l’inclusione sociale composti da n. ... posti letto/alloggi.....;

- che, nell’ambito dei suddetti interventi, la presente Convenzione è volta alla attuazione dell’intervento proposto dalla Società / Cooperativa / A.R.T.E. .... nella veste di Soggetto Attuatore, consistente nella realizzazione di n. .... posti letto/alloggi ..... da realizzare secondo il cronoprogramma allegato sub 1;

- che la presente convenzione sarà allegata all’AdPQL da sottoscrivere tra Regione Liguria e il Comune di ..... per l’attuazione del PLC;

tutto ciò premesso quale parte integrante e sostanziale della presente Convenzione le parti come sopra rappresentate e costituite convengono e stipulano quanto segue:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **Articolo 1**

### *Oggetto della convenzione.*

1. - La presente Convenzione è volta a disciplinare gli interventi a canone moderato attraverso:

a. - La realizzazione a cura e spese del Soggetto Attuatore dell’Intervento di

- recupero / nuova costruzione di n. .... alloggi residenziali e precisamente:

- alloggio n. 1 di mq ..... di S.C.R. e di mq ..... di S.L.A.

- alloggio n. 2 di mq ..... di S.C.R. e di mq ..... di S.L.A.

- .....

per complessivi mq ..... di S.C.R. e mq..... di S.L.A.

su fabbricato / terreno (indicare la tipologia prevista) censito al Catasto foglio ....., mappali ....., di proprietà del Soggetto Attuatore in virtù di atto di acquisto in data ....., (oppure) terreno di cui è previsto l'acquisto entro la data del ..... in virtù di contratto preliminare in data ..... (oppure) in virtù di diritto di superficie costituito dal Comune in virtù di atto in data ..... (oppure) .....

per il costo riconoscibile totale di euro ..... per la realizzazione degli alloggi suddetti;

b. - l'espletamento da parte del Soggetto Attuatore del Servizio di locazione ad uso residenziale a "canone moderato" degli alloggi di cui al punto precedente a persone fisiche in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. ... del ..... (*eventualmente, anche con i riferimenti dell'Agenzia sociale per la casa, ove costituita*) da integrare con provvedimento Comunale e inseriti nella graduatoria stilata dalla Civica Amministrazione a seguito del bando, per il periodo di anni.... (*da 15 a 25 secondo l'entità del cofinanziamento regionale, salvo eventuale maggior durata concordata tra le parti*), secondo le modalità in appresso specificate;

c. - l'attivazione, da parte del Comune, della procedura rivolta all'erogazione a favore del Soggetto Attuatore, a titolo di compensazione degli oneri sostenuti per l'espletamento del Servizio suddetto, dei seguenti finanziamenti:

- cofinanziamento regionale ex Delib.G.R. n. 314/2009 ed ex D. Dirig. reg. n. 156/2010 (indicare uno o entrambi i provvedimenti a seconda del caso), pari alla quota del ..... (dal 30 al 45 salvo altra percentuale inferiore eventualmente pattuita tra le parti) per cento del costo riconoscibile dell'intervento e quindi pari ad euro.....

- (*eventuale*) cofinanziamento a carico del Comune pari a euro .....

- .....

fermo restando che il costo residuo previsto di euro ..... sarà finanziato direttamente dal Soggetto Attuatore o da altri soggetti individuati a sua cura e spese;

d.- la compensazione degli oneri del Servizio di locazione a "canone moderato" mediante i cofinanziamenti di cui sub c, ed i seguenti eventuali elementi: (*indicare, sviluppare, aggiungere i punti che interessano*)

- riduzione o esonero del contributo per il rilascio del permesso di costruire ex *art. 39 legge regionale n. 16/2008*,

- riduzione ICI,

- altre riduzioni tributarie direttamente giustificate dal servizio espletato.

2. - Per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto si applicano, oltre alle disposizioni del Codice Civile e delle altre leggi in materia, le disposizioni particolari contenute nella *Delib.G.R. n. 1082/2009*, *Delib.G.R. n. 1511/2009*, n. .../2010 e relativi allegati, che il

Soggetto Attuatore dichiara di conoscere ed accettare integralmente ancorché qui non materialmente allegati.

---

---

## **Articolo 2**

### *Durata della Convenzione.*

1. - La Convenzione ha durata temporale compresa tra la data di sottoscrizione del presente atto fino al termine del periodo di locazione a “canone moderato” di anni ..... (da 15 a 25 secondo l’entità del cofinanziamento regionale, salvo eventuale maggior durata concordata tra le parti), il quale inizierà a decorrere dal momento in cui tutti gli alloggi previsti dall’intervento saranno terminati, dichiarati agibili ai sensi di legge e assegnati ai rispettivi conduttori.

---

---

## **Articolo 3**

### *Obblighi di servizio del Soggetto Attuatore.*

1. - Il Soggetto Attuatore è obbligato:

a) a realizzare l’intervento edilizio di cui all’art. 1, comma 1.a, in conformità al progetto approvato dal Comune, nel rispetto del cronoprogramma allegato sub 1, entro il termine del quale gli alloggi dovranno essere dichiarati agibili ed essere disponibili per la locazione. Prima della consegna/inizio dei lavori, (indicare la tipologia che interessa) sono ammesse modifiche dell’intervento nel rispetto delle seguenti prescrizioni (art. 8 dell’allegato B della Delib.G.R. n. .... del .....):

a) della Superficie complessiva riconoscibile (SCR) di ogni intervento, fermo restando invariato il numero degli alloggi o di posti letto e la tipologia di offerta abitativa prevista;

b) del numero degli alloggi, purché non si rilevi una riduzione della SCR superiore al 10% per ogni intervento. La riduzione della superficie potrà dar luogo ad una diminuzione proporzionale del cofinanziamento;

c) in alternativa alle modifiche di cui ai precedenti punti a) e b), è ammesso il trasferimento di alloggi o posti letto da un intervento all’altro, nell’ambito del PLC, fermo restando invariato il numero e la tipologia di offerta abitativa complessivi e purché non si rilevi una riduzione della SCR complessiva superiore al 10%;

b) a cedere in locazione a canone moderato gli alloggi oggetto dell’intervento, secondo la graduatoria stilata dal Comune a seguito di bando e le modalità contrattuali di cui all’art. 2, comma 3, L. n. 431/1998, avente durata di anni tre più due rinnovabili, a conduttori aventi i requisiti

soggettivi fissati con D.G.R. n. ... del..... (eventualmente, anche con i riferimenti dell’Agenzia sociale per la casa, ove costituita) da integrare con provvedimento Comunale. La prima locazione, per l’intero intervento, dovrà avere inizio entro novanta giorni (90) decorrenti dalla data di liquidazione a saldo del contributo.

c) ad applicare il “canone moderato” di cui al seguente art. 5 e ad allegare al contratto di locazione copia della presente Convenzione;

d) a comunicare al Comune (eventualmente anche l’Agenzia sociale per la casa, ove costituita) i contratti o rinnovi di locazione, trasmettendone copia conforme all’originale;

e) a comunicare al Comune, prima del rilascio del certificato di agibilità, l’identificazione catastale dell’immobile oggetto della presente convenzione (nel caso di nuovo accatastamento o variazione);

f) a mantenere gli immobili oggetto della presente Convenzione in stato di buona conservazione ed efficienza provvedendo a proprie spese ai necessari interventi di straordinaria manutenzione, fermo restando che la manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore nel rispetto degli “accordi per il territorio” stipulati ai sensi della *L. n. 431/1998* per il Comune di appartenenza o, in mancanza, per quello più vicino;

g) a consentire al Comune, alla Regione Liguria ed a Fi.L.S.E. S.p.A. tutti gli opportuni controlli necessari a verificare l’osservanza del Programma e degli obblighi del Soggetto Attuatore relativi alla realizzazione degli alloggi ed al Servizio di locazione, mettendo a disposizione tutta la documentazione necessaria, consentendo gli accessi richiesti e fornendo la opportuna collaborazione.

2. - Gli alloggi che si rendessero disponibili per recesso del conduttore o cessazione del contratto devono essere locati entro 60 giorni. L’operatore deve comunicare al Comune (eventualmente anche all’Agenzia sociale per la casa, ove costituita) l’avvenuta cessazione del contratto per la successiva individuazione del nuovo inquilino.

3. - È facoltà del Soggetto Attuatore, previo benestare del Comune, che potrà negarlo soltanto per gravi e comprovati motivi, affidare la gestione del rapporto locativo con il conduttore ad un terzo, fermo restando che il Soggetto Attuatore sarà unico e diretto responsabile nei confronti della Regione e del Comune dell’attuazione della Convenzione e del rispetto degli obblighi ivi previsti.

---

#### **Articolo 4**

##### *Verifica dei requisiti soggettivi del conduttore e assegnazione degli alloggi.*

1. - Il Soggetto Attuatore è obbligato ad assegnare gli alloggi in locazione, secondo la graduatoria stilata dal Comune a seguito di bando, a conduttori che si impegnino ad abitarvi insieme ai componenti del proprio nucleo familiare. Il conduttore ed i componenti del suo nucleo familiare dovranno essere in possesso dei requisiti soggettivi fissati con D.G.R. n. ... del .....

(eventualmente, anche con i riferimenti dell'Agenzia sociale per la casa, ove costituita) da integrare con provvedimento Comunale, da accertarsi previamente ad opere del Comune.

2. - Anteriormente alla stipula del contratto di locazione il Soggetto Attuatore dovrà comunicare le generalità del conduttore e dei componenti del nucleo familiare al Comune il quale dovrà verificare il possesso dei requisiti prescritti.

---

---

### **Articolo 5**

#### *Determinazione del canone moderato.*

1. - Gli alloggi realizzati in virtù della presente Convenzione dovranno essere concessi in locazione a "canone moderato", come determinato ai sensi dei criteri di cui al paragrafo 1 punti 5 e 6 dell'allegato A della D.G.R. n. .... del ....., nella seguente misura .....  
(eventuale esplicitazione sintetica del calcolo);

2. - (pena la revoca del cofinanziamento regionale, tutti gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di locazione, puntualmente definiti e parametrati, devono essere riportati nella ..... convenzione)  
.....;

---

---

### **Articolo 6**

#### *Obblighi del Comune.*

1. - Salvo quanto specificato nelle altre parti della presente Convenzione, il Comune acquisisce dal Soggetto Attuatore le coordinate bancarie (IBAN) e la documentazione di cui ai successivi commi 2, 3 e 4, necessaria alla liquidazione del contributo. Il Comune provvede quindi a trasmettere la documentazione sopraindicata, unitamente all'attestazione del Responsabile del Procedimento (RP) di avvenuto invio dei dati relativi all'intervento all'Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici, al Responsabile Locale dell'Accordo, per l'inoltro a Fi.L.S.E. S.p.A. della richiesta di liquidazione del finanziamento.

2. - La documentazione attestante la consegna/inizio dei lavori (indicare la tipologia che interessa), che rappresenta la certificazione per la richiesta della prima rata del contributo, è costituita da:

a) attestazione del RP di avvenuta consegna/inizio dei lavori; (indicare la tipologia che interessa)

b) attestazione della messa in opera del cartello di cantiere ai sensi della *Delib.G.R. 11 ottobre 2002, n. 1148*;

c) attestazione del Comune (RP) che sono state prestate le garanzie di cui all'articolo 9;

d) attestazione del RP di coerenza tra le superfici complessive riconoscibili (SCR), il numero di alloggi per intervento e per tipologia tra il progetto finanziato e quello posto a base della consegna/inizio dei lavori, (indicare la tipologia che interessa) fermo restando le flessibilità di cui all'art. 3 punto 1.a.

3. - La documentazione a supporto della richiesta di liquidazione riguardante la 2<sup>a</sup> rata di cofinanziamento è costituita da:

a) dichiarazione del RP attestante il raggiungimento dello stato di avanzamento dei lavori pari o superiore al 50% dell'intero appalto;

b) dichiarazione relativa ad eventuali perizie di varianti in corso d'opera approvate ai sensi di legge.

4. - La documentazione attestante l'avvenuto collaudo/la regolare esecuzione/fine dei lavori (*indicare la tipologia che interessa*), che rappresenta la certificazione per la richiesta del saldo del contributo, è costituita da:

a) documentazione attestante l'avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori ovvero la dichiarazione di fine lavori;

b) attestazione di avvenuto rilascio del certificato di agibilità o di non necessità del rilascio stesso (*D.P.R. n. 380/2001 e L.R. n. 16/2008*);

c) quadro economico a consuntivo, corredato dal riepilogo delle spese sostenute;

d) documentazione illustrativa, anche fotografica, dell'intervento realizzato;

e) prospetto riepilogativo degli interventi realizzati con riferimento al numero degli alloggi, al numero degli alloggi per tipologia ed alla SCR.

5. - È fatta salva la facoltà della Fi.L.S.E. S.p.A. di procedere, prima del trasferimento dei contributi, alla verifica della regolarità delle opere e della conformità al progetto approvato.

6. - Il Comune, oltre al controllo edilizio della regolarità dei lavori, avrà diritto in ogni momento di verificare lo stato di avanzamento dei lavori e del rispetto del cronoprogramma.

7. - Il Comune si impegna, altresì, a verificare l'avvenuta locazione degli alloggi entro novanta giorni (90) dalla liquidazione a saldo del contributo, comunicandone l'esito alla Regione.

8. - Ad ogni rinnovo contrattuale di locazione il Comune procede alla verifica della permanenza dei requisiti soggettivi in capo al conduttore dell'alloggio convenzionato.

9. - Il Comune si impegna ad adempiere scrupolosamente a tutti gli obblighi previsti dall'Accordo di Programma Quadro Locale finalizzato alla attuazione del Programma Locale per il Social Housing.

---

---

## **Articolo 7**

### *Vendita degli immobili.*

1. - La vendita da parte del Soggetto Attuatore degli alloggi, terminati o in corso di realizzazione, in pendenza del vincolo di destinazione alla locazione a canone moderato, potrà avvenire esclusivamente nel rispetto dei seguenti obblighi:

a) verifica preventiva da parte del Comune sul soggetto acquirente in merito al possesso dei requisiti individuati nell'allegato E del Programma Quadriennale Regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale approvato con Delib.C.R. 28 aprile 2009, n. 9;

b) cessione in blocco ad un unico soggetto di tutti gli alloggi appartenenti ad un medesimo edificio e realizzati in virtù del finanziamento pubblico;

c) trasferimento di tutti gli obblighi già sorti e/o che sorgeranno in forza della presente Convenzione all'acquirente che assumerà la veste di nuovo Soggetto Attuatore e resterà solidalmente obbligato con il venditore per l'adempimento di tutti gli obblighi sorti anteriormente alla vendita, con espressa menzione di ciò nell'atto di trasferimento soggetto a trascrizione;

d) preventiva notifica del contratto preliminare di compravendita al Comune e alla Regione Liguria i quali, con priorità del Comune, avranno diritto, entro sessanta giorni (60), di esercitare il diritto di prelazione a parità di prezzo per l'acquisto. In ogni caso il Comune deve tempestivamente comunicare alla Regione le proprie determinazioni. Il diritto di prelazione da esercitare nel termine suddetto potrà dalla Regione essere ceduto ad una ARTE.

2.- Dopo la scadenza della presente Convenzione, nel caso di vendita degli alloggi il Soggetto Attuatore dovrà preventivamente comunicare il contratto preliminare mediante lettera raccomandata al conduttore. Questi o i suoi familiari conviventi avranno diritto di prelazione sull'acquisto a parità di prezzo da esercitare mediante lettera raccomanda che dovrà giungere al Soggetto Attuatore entro i trenta giorni (30) successivi alla comunicazione.

3. - In caso di mancato esercizio di prelazione gli alloggi resteranno liberi da ogni vincolo e limitazione di uso, di locazione o di vendita, fatte salve le prescrizioni di legge e della disciplina urbanistica locale (eventualmente) fatti salvi altresì gli obblighi nei confronti del soggetto proprietario del suolo assentito in diritto di superficie.

---

---

## **Articolo 8**

### *Revoca del cofinanziamento regionale e comunale.*

1. - Il Comune è obbligato a tenere tempestivamente informato il Soggetto Attuatore dell'avvio, da parte della Fi.L.S.E. S.p.A., del procedimento volto alla pronuncia della revoca del cofinanziamento regionale ai sensi dell'art. 9 dell'allegato B della D.G.R. n. .... del.....

2. - Nel caso in cui Fi.L.S.E. S.p.A. pronunci la revoca del cofinanziamento regionale il Comune avrà facoltà, previo preavviso ex art. 7 L. n. 241/1990, di procedere alla pronuncia della revoca del cofinanziamento comunale.

3. - Le somme ottenute dal Soggetto Attuatore a titolo di cofinanziamento dovranno essere restituite maggiorate degli interessi legali calcolati con decorrenza dal momento dell'ottenimento delle somme medesime.

---

### **Articolo 9**

#### *Garanzie finanziarie del rispetto degli obblighi convenzionali.*

1. - Ai sensi dell'art. 4 dell'allegato B della D.G.R. n. .... del ....., a garanzia del pagamento delle somme dovute nel caso di revoca dei cofinanziamenti regionali (eventualmente) e comunali ai sensi del precedente art. 8, il Soggetto Attuatore, ad esclusione delle Società a totale partecipazione pubblica, dovrà consegnare al Comune sede di intervento, quale condizione per il pagamento della prima rata del finanziamento, fideiussione bancaria ovvero polizza assicurativa fideiussoria rilasciata da primario istituto a favore della Fi.L.S.E. S.p.A. (*eventualmente*) e del Comune di ....., per importo pari al cofinanziamento concesso.

2. - La garanzia prevederà il pagamento a prima richiesta da parte di Fi.L.S.E. S.p.A., entro quindici giorni (15) dall'istanza da effettuare mediante lettera raccomandata, e la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore ex art. 1944 Cod. Civ. ed avrà validità pari alla durata dei lavori prevista dal cronoprogramma, incrementata di trecentosessanta giorni (360) e non inferiore a centoottanta giorni (180) dal collaudo/ certificato di regolare esecuzione e dall'agibilità e fino all'effettivo utilizzo.

3. - La garanzia fideiussoria potrà essere escussa nei casi previsti dall'art. 4, comma 2, dell'allegato B della Delib.G.R. n. .... del .....

---

### **Articolo 10**

#### *Trascrizione - Spese della presente Convenzione.*

1. - La presente Convenzione verrà trascritta nei pubblici registri immobiliari a spese del Soggetto Attuatore.

2. - Le spese di registrazione ed ogni altra fiscale relativa al presente atto sono a carico del Soggetto Attuatore.

---

---

**Articolo 11**  
*Controversie.*

1. - Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione della presente Convenzione che non venga bonariamente definita da un Collegio di conciliazione formato da due componenti nominati rispettivamente dalle parti ed il terzo d'intesa tra i primi due o, in mancanza di intesa, dal Presidente del Tribunale di ....., verrà devoluta alla Magistratura ordinaria o a quella Amministrativa secondo le rispettive competenze.