

Serie Ordinaria n. 15 - Martedì 08 aprile 2014

**D.g.r. 4 aprile 2014 - n. X/1619**
**«Schema di convenzione tipo per i servizi abitativi a canone convenzionato». Modifica dell'art. 7 - Criteri di quantificazione del costo dell'area, dell'art. 16 - Garanzia e dell'art. 20 - Penali**

## LA GIUNTA REGIONALE

Premesso che la legge regionale 13 luglio 2007, n. 14 «Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei Servizi abitativi a canone convenzionato» ha :

- art. 1
  - integrato i Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SACC) nel sistema regionale di edilizia residenziale pubblica in quanto finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto;
  - definito i SACC quali alloggi o posti letto aventi le seguenti caratteristiche:
    - a) destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio;
    - b) i cui canoni sono inferiori a quelli di mercato;
    - c) per la cui realizzazione sono previste agevolazioni diverse da sovvenzioni pubbliche, quali la cessione di aree o l'accesso a finanziamenti agevolati;
- art. 2
  - chiarito che le modalità di attuazione degli interventi relativi ai servizi abitativi a canone convenzionato sono disciplinate da una specifica convenzione stipulata tra il soggetto attuatore, il Comune nel quale l'intervento è realizzato e la Regione;
- art. 3
  - previsto che la Regione concorre, attraverso Finlombarda s.p.a., alla costituzione di un apposito fondo per il sostegno dei Servizi abitativi a canone convenzionato;

Rilevato che il fondo sostiene interventi promossi e attuati da soggetti pubblici e privati per favorire l'accesso alla casa a persone considerate meritevoli del sostegno pubblico;

Richiamate:

- la d.g.r. n. VIII/8456 del 19 novembre 2008, con cui sono stati approvati lo schema di convenzione tipo per la realizzazione e gestione di interventi destinati a Servizi abitativi a canone convenzionato e relativi allegati;
- la d.g.r. n. VIII/9060 del 4 marzo 2009, con cui sono state approvate modifiche allo schema di convenzione tipo e allegati;
- la d.g.r. n. IX/2159 del 4 agosto 2011 con la quale sono stati modificati i criteri di accesso al fondo e lo Schema di convenzione tipo per i Servizi abitativi a canone convenzionato;

Dato atto che Regione Lombardia sostiene i Servizi abitativa a canone convenzionato attraverso l'erogazione di un'agevolazione finanziaria il cui scopo è la riduzione della quota interessi sui finanziamenti concessi dagli Istituti di Credito e che l'abbattimento della quota interessi è stabilita:

- nella misura del 35% del costo dell'intervento, nel caso di unità immobiliari destinate alla locazione per almeno 30 anni;
- nella misura del 15% del costo dell'intervento, nel caso di unità immobiliari destinate alla locazione per almeno 8 anni collegata a un patto di futura vendita;

Considerato che durante la fase di attuazione di questa misura regionale, sono emerse alcune criticità procedurali non prevedibili in fase di stesura del testo della Convenzione, che hanno creato difficoltà nell'iter amministrativo e allo stesso soggetto attuatore, con notevoli rallentamenti nei procedimenti e nell'erogazione delle agevolazioni finanziarie, in particolare:

- art. 7 della Convenzione: ai fini della valutazione del costo delle aree/edifici oggetto dell'intervento, è previsto l'obbligo del soggetto attuatore di avvalersi di una perizia rilasciata dall'Agenzia delle Entrate. Tale previsione si è rilevata in concreto di difficile applicazione, in quanto l'Agenzia delle Entrate può essere attivata solo attraverso una convenzione con il Comune di riferimento: si capisce dunque la difficoltà per i soggetti attuatori di ottenere

tali perizie e, quando ci riescono, la lunghezza dei tempi necessari;

- art. 16 della Convenzione: per la sua connessione con il successivo art. 20, Penali;
- art. 20 della Convenzione: per la constatazione di inadempimenti lievi e non determinanti per il raggiungimento delle finalità previste, è ammessa l'escussione di un'apposita polizza fideiussoria in maniera proporzionata al vantaggio economico che il soggetto attuatore inadempiente ne ha tratto e della valutazione del danno all'interesse pubblico, in misura non superiore al 10% del beneficio concesso. In questo caso si tratta di una previsione difficilmente praticabile perché occorrerebbe precisare meglio le modalità per la valutazione degli inadempimenti e la metodologia per determinare l'eventuale vantaggio tratto dal soggetto attuatore inadempiente. Inoltre, nessuna Compagnia Assicurativa risulta disponibile ad emettere una garanzia fideiussoria come quella richiesta, stante la sua durata molto lunga (30 anni in caso di locazione permanente o 8 anni nel caso della locazione con patto di futura vendita);

Vista la relazione tecnica predisposta dal broker assicurativo di Regione Lombardia dalla quale si evidenzia come sul mercato assicurativo non risulta facilmente reperibile una garanzia fideiussoria con le caratteristiche previste dall'art. 20 dello schema di Convenzione tipo;

Ritenuto, dunque, di ovviare agli inconvenienti sopra descritti modificando, rispettivamente, gli artt. 7, 16 e 20 dello schema di Convenzione tipo per i Servizi abitativi a canone convenzionato come segue:

- art. 7 - Criteri di quantificazione del costo dell'area e/o dell'immobile
  - il primo punto del comma 1 diventa:
    - "il valore di acquisizione, quale risultante dall'atto di trasferimento. In ogni caso il valore non può essere superiore a quello stabilito da perizia giurata redatta da un professionista abilitato";
- art. 16 - Garanzia
  - il penultimo comma viene abrogato
  - l'ultimo comma diventa:
    - "I costi dell'iscrizione dell'ipoteca o della costituzione della nuova garanzia sono rendicontabili ai fini della compensazione".
- art. 20 - Penali
  - il secondo comma diventa:
    - "Per la constatazione di inadempimenti lievi e non determinanti per il raggiungimento delle finalità della convenzione quali ad esempio:
      - errore non grave riscontrato nella contabilità interna;
      - singola assegnazione a destinatario non avente i requisiti intervenuta per negligenza del soggetto attuatore;
      - mancato rispetto della riserva di alloggi di cui al precedente art. 12;
      - ritardo nei controlli dei requisiti dei destinatari di cui al precedente art. 5;
      - 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);

sono previste le seguenti penali:

- 3% del beneficio concesso, in caso di prima violazione;
- 5% del beneficio concesso, in caso di seconda violazione;
- risoluzione della presente convenzione per grave inadempimento, in caso di ulteriore reiterazione delle violazioni»;

Considerato che le modifiche di cui ai punti precedenti sono state proposte e condivise sia dai soggetti attuatori che dai rappresentanti delle Amministrazioni Comunali coinvolte, che hanno espresso il loro assenso nei rispettivi incontri del 26 e 27 marzo 2014 organizzati a tal fine;

Ritenuto, altresì, di provvedere alla pubblicazione del presente atto, ai sensi degli artt. 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni»;

Vagliate ed assunte come proprie le predette valutazioni e considerazioni;

All'unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge;

DELIBERA

per le ragioni indicate in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. di modificare, rispettivamente, gli artt. 7, 16 e 20 dello schema di Convenzione tipo per i Servizi abitativi a canone convenzionato come segue:

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

il primo punto del comma 1 diventa:

“il valore di acquisizione, quale risultante dall'atto di trasferimento. In ogni caso il valore non può essere superiore a quello stabilito da perizia giurata redatta da un professionista abilitato”;

– art. 16 - Garanzia

• il penultimo comma viene abrogato

• l'ultimo comma diventa:

“I costi dell'iscrizione dell'ipoteca o della costituzione della nuova garanzia sono rendicontabili ai fini della compensazione”;

– art. 20 - Penali

– il secondo comma diventa:

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

- errore non grave riscontrato nella contabilità interna;
- singola assegnazione a destinatario non avente i requisiti intervenuta per negligenza del soggetto attuatore;
- mancato rispetto della riserva di alloggi di cui al precedente art. 12;
- ritardo nei controlli dei requisiti dei destinatari di cui al precedente art. 5;
- 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 4marzo 2009);

sono previste le seguenti penali:

- 3% del beneficio concesso, in caso di prima violazione;
- 5% del beneficio concesso, in caso di seconda violazione;
- risoluzione della presente convenzione per grave inadempimento, in caso di ulteriore reiterazione delle violazioni»;

2. di demandare al Dirigente competente l'assunzione di ogni atto conseguente all'attuazione della presente Deliberazione;

3. di provvedere alla pubblicazione del presente atto, ai sensi degli artt. 26 e 27 del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, «Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni».

Il segretario: Marco Pilloni