



Regione Lombardia  
Casa

**SCHEMA DI CONVENZIONE  
PER L'ATTUAZIONE IN LOMBARDIA  
DEL PIANO NAZIONALE  
DI EDILIZIA ABITATIVA**

*(AI SENSI DEL D.P.C.M. 16 LUGLIO 2009)*

## PREMESSO CHE:

- l'articolo 11 del decreto legge n. 112 del 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133, prevede l'elaborazione di un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana; il piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare da destinare prioritariamente a prima casa per: nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; giovani coppie a basso reddito; anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; studenti fuori sede; soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio; altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007 n. 9; immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione;
- con il D.P.C.M. 16 luglio 2009 è stato approvato il Piano nazionale di edilizia abitativa, in base al quale il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, promuove con le regioni ed i comuni la sottoscrizione di appositi accordi di programma, coerenti con la programmazione regionale relativa alle politiche abitative e allo sviluppo del territorio, con riferimento alle linee di intervento da b) ad e) individuate dal comma 1 dell'articolo 1;
- con il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e Trasporti 8 marzo 2010 (pubblicato sulla G.U. 6 maggio 2010 n. 104) è stato ripartito tra le Regioni il fondo nazionale disponibile per le linee di intervento da b) ad e) ed assegnata a Regione Lombardia la somma complessiva di € 54.820.949,77;
- con D.G.R. n. 439 del 5 agosto 2010 è stato approvato l'Avviso Pubblico di manifestazione di interesse per consentire ai soggetti pubblici e privati di segnalare iniziative, misure e progetti per l'attuazione in Lombardia del Piano nazionale di edilizia abitativa ai fini della elaborazione della proposta di programma da presentare al Ministero;
- con D.G.R. n. 760 del 10 novembre 2010 è stato approvato l'elenco delle proposte per la partecipazione al piano nazionale di edilizia abitativa da inviare al Ministero Infrastrutture e Trasporti;
- con D.G.R. n. 922 dell'1 dicembre 2010 è stata approvata l'ipotesi di Accordo di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1 lettere b), c), d), e) del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009;
- il CIPE con deliberazione n. 16 del 5 maggio 2011 (registrata alla Corte dei Conti in data 6 settembre 2011) ha espresso parere positivo, ai sensi dell'art. 4, comma 2, del DPCM 16 luglio 2009 in relazione all'Accordo di programma della Regione Lombardia;
- la Conferenza unificata Stato Regioni ha espresso in data 13 ottobre 2011 l'intesa prevista dall'art. 4, comma 2, del DPCM 16 luglio 2009 in relazione all'Accordo di programma della Regione Lombardia;
- in data 19 ottobre 2011 è stato sottoscritto il sopra citato Accordo di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lombardia per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 1, comma 1, lett. da b) a e) del piano nazionale di edilizia abitativa allegato al DPCM 16 luglio 2009, allegato 1) al presente schema di convenzione;

- o con D.G.R. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 2011 è stata approvata la convenzione tipo, da sottoscrivere tra Regione Lombardia, Comune e soggetto attuatore, per la realizzazione e gestione degli interventi in attuazione dell'Accordo di Programma con il Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per la realizzazione degli interventi del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa;
- o con D.P.C.M. in data \_\_\_\_\_ (registrata alla Corte dei Conti in data \_\_\_\_\_) è stato approvato l'Accordo di programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lombardia;
- o è stata verificata dal Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma la coerenza del progetto definitivo trasmesso dal soggetto attuatore e del relativo quadro economico generale con la proposta di intervento,

## TRA

**Regione Lombardia**, Codice Fiscale n. 80050050154, con sede in Milano, Piazza Città di Lombardia, 1, qui rappresentata dal Dirigente pro tempore dell'Unità Organizzativa/Struttura \_\_\_\_\_ della Direzione Generale Casa;

**Soggetto attuatore** (specificare ragione sociale) \_\_\_\_\_, Partita I.V.A. \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ nella persona del Legale Rappresentante \_\_\_\_\_, soggetto attuatore dell'intervento in via/località \_\_\_\_\_;

**Comune di** \_\_\_\_\_, Codice Fiscale n. \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, qui rappresentato da \_\_\_\_\_, Dirigente del Settore/Area \_\_\_\_\_;

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

### 1. Valore delle premesse e definizioni

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto, ivi incluso il progetto definitivo, ancorché non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale della convenzione per patto espresso delle parti.

La presente convenzione è volta a regolare le modalità attuative dell'intervento nonché le modalità di erogazione delle risorse pubbliche. La fase gestionale è disciplinata dall'allegato 2) al presente schema di convenzione "Disciplina della fase relativa alla gestione per la durata della locazione. Obblighi di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG)".

### 2. Oggetto dell'intervento

Il programma regionale per l'attuazione del piano nazionale di edilizia abitativa allegato all'Accordo di Programma tra Ministero delle Infrastrutture e Regione Lombardia prevede:

- o la realizzazione/ristrutturazione di un edificio nel Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ secondo il progetto definitivo depositato in atti, e in particolare di n. \_\_\_\_ unità abitative da destinare a locazione permanente (canone sociale)/locazione per almeno 25 anni (canone moderato o convenzionato)/locazione per almeno 10 anni collegata a un patto di futura vendita;

ovvero

- o l'acquisto di un edificio nel Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ il cui progetto edilizio è depositato in atti, e in particolare di n. \_\_\_ unità abitative da destinare a locazione permanente (canone sociale)/locazione per almeno 25 anni (canone moderato o convenzionato)/locazione per almeno 10 anni collegata a un patto di futura vendita;
- ovvero
- o la messa a disposizione di n. \_\_\_ unità abitative realizzate in Comune di \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, da destinare a locazione per almeno 10 anni collegata a un patto di futura vendita.

Oltre ai documenti di cui all'art. 17 "Elenco degli allegati", costituiscono parte integrante della presente convenzione ancorché non materialmente allegati i documenti agli atti, di seguito elencati:

- o Progetto definitivo delle opere edilizie;
- o Relazione esplicativa relativa all'effettiva domanda abitativa dell'ambito territoriale per quanto riguarda *il fabbisogno di edilizia residenziale sociale, valutato anche in modo dinamico* e le modalità di assegnazione degli alloggi, in particolare per quanto riguarda i criteri che verranno utilizzati per l'individuazione delle categorie di beneficiari indicate dall'art. 11 del D.L. n. 112/2008;
- o Piano di mobilità degli inquilini (ove la proposta preveda opere di sostituzione edilizia o di ristrutturazione di alloggi con presenza di inquilini);
- o Piano di sgombero degli eventuali alloggi abusivamente occupati;
- o Cronoprogramma dell'intervento da realizzare;
- o Quadro economico complessivo delle risorse necessarie per l'attuazione di tutte le azioni previste;
- o Andamento previsionale della spesa sulla base dell'avanzamento dei lavori;

### **3. Copertura finanziaria**

Le risorse necessarie per l'attuazione dell'intervento previsto dalla presente convenzione ammontano complessivamente a Euro \_\_\_\_\_, di cui Euro \_\_\_\_\_ trovano copertura a valere sui fondi di cui all'Accordo di programma tra Ministero delle Infrastrutture e Trasporti e Regione Lombardia sottoscritto in data 19 ottobre 2011 ed approvato con D.P.C.M. del \_\_\_\_\_ 2011.

La ripartizione dei finanziamenti è illustrata nella tabella seguente:

| Azione/<br>opera/<br>attività  | Finanziamento Stato -<br>Regione |   | Finanziamento Comune |   | Finanziamento<br>ALER / Soggetto<br>attuatore |   | totale |      |
|--|----------------------------------|---|----------------------|---|---|---|--------|------|
|  | €                                | % | €                    | % | €   | % | €      | %    |
| Edilizia<br>residenziale<br>sociale  | €                                | % | €                    | % | €   | % | €      | 100% |
| Progettazione<br>partecipata e<br>mobilità degli<br>inquilini                | €                                | % | €                    | % | €   | % | €      | %    |
| Edilizia sociale<br>e/o libera e altre<br>opere/attività<br>non cofinanziate | €                                | % | €                    | % | €   | % | €      | %    |
| <b>totale</b>  | €                                | % | €                    | % | €   | % | €      | 100% |

Il finanziamento Stato/Regione riguarda esclusivamente gli interventi volti ad aumentare la disponibilità di alloggi sociali ed è pari ad una quota percentuale del costo di intervento risultante dal costo standard di costruzione delle unità abitative, stabilito in € **1.390** per ogni metro quadrato di superficie commerciale dell'unità abitativa, come definita al successivo art. 4, oltre all'eventuale costo dell'area, nelle medesima quota percentuale.

#### 4. Modalità di calcolo del finanziamento pubblico

Ai fini del calcolo del finanziamento, per superficie commerciale si intende l'intera superficie dell'unità abitativa, compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali (questi ultimi: al 50% se confinanti con altra unità abitativa e/o con parti comuni; al 100% in ogni altro caso), maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina; la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

La superficie commerciale massima riconoscibile, ai fini del calcolo del contributo è pari a 120 mq. Nel caso in cui l'intervento comprenda la realizzazione di box e posti auto coperti, in relazione ai costi aggiuntivi da sostenere, potrà essere addizionato alla superficie commerciale un bonus di superficie pari a mq 10 per ogni singola unità abitativa.

Le superfici utili realizzate (superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre) non possono di norma essere inferiori alle superfici di riferimento previste ai fini dell'assegnazione delle unità abitative di ERP di cui all'art. 13 del Regolamento Regionale n. 1 del 10.02.2004 e s.m.i. Il venir meno di tali condizioni può determinare la riduzione del contributo.

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

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

Nella tabella seguente sono fissate le superfici commerciali riconoscibili per il calcolo dell'agevolazione:

| <i>Tabella A – Tipologia a camere</i>  |   |
|--|---|
| <i>Descrizione</i>   | <i>Superficie commerciale</i>                     |
| <i>Camera singola<br/>– Composizione<br/>posto alloggio<br/>(posto letto +<br/>posto studio)</i> | <i>14mq</i>                                       |
| <i>Camera doppia<br/>– Composizione<br/>posto alloggio<br/>(posto letto +<br/>posto studio)</i>  | <i>21 mq</i>                                      |
| <i>Servizio igienico</i>   | <i>5 mq</i>                                       |
| <i>Cucina e pranzo</i>   | <i>6 mq + 2 per ogni persona oltre la seconda</i> |

|  |  |
|--|--|
| comune                                       |  |
| Altre superfici (*)                          | fino a un massimo di: 50% della somma delle precedenti |
| <b>Tabella B – Tipologia a minialloggi</b>   |  |
| Numero utenti                                | Superficie commerciale                                 |
| 1  | 32 mq  |
| 2  | 44 mq  |
| Altre superfici (*)                          | fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti |
| <b>Tabella C – Tipologia ad appartamenti</b> |  |
| Numero utenti                                | Superficie commerciale                                 |
| Max 6  | Max 120 mq   |
| Altre superfici (*)                          | fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti |

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

Il valore di **acquisto dell'area** - per essere considerato ai fini del cofinanziamento - deve essere confermato sulla base di una perizia dell'Agenzia del Territorio, da richiedere da parte del Comune a spese del soggetto attuatore. Il costo dell'area viene riconosciuto soltanto in caso di nuova costruzione ai sensi dell'art. 27, comma 1, lett. e) della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Le percentuali di cofinanziamento sul costo di intervento sono:

- o **20%** per le unità immobiliari da destinare a "locazione con patto di futura vendita";
- o **30%** per le unità immobiliari da destinare a "locazione temporanea";
- o **40%** per le unità immobiliari da destinare a "canone moderato" o "concordato";
- o **80%** per le unità immobiliari da destinare a "canone sociale";

Il finanziamento Stato/Regione viene definitivamente determinato sulla base dei documenti contabili e del collaudo tecnico amministrativo, ovvero degli atti di compravendita; in ogni caso non può essere superiore al costo standard di **€ 1.390** per ogni metro quadrato di superficie commerciale – oltre all'eventuale costo dell'area – moltiplicato per le percentuali di cui sopra, a cui si aggiungono gli oneri relativi alla Commissione di collaudo nel caso di cui al successivo art.9; sarà pertanto confermato pro quota, solo nel caso in cui il costo effettivo dell'intervento edilizio cofinanziato risulti uguale o superiore al costo convenzionale di riferimento.

Verranno in ogni caso cofinanziati esclusivamente i costi sostenuti e rendicontati secondo le modalità di cui al successivo articolo 8.

## **5. Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma**

Il Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma individuato nella persona del Dirigente pro-tempore della Struttura Attuazione Programmi e Strumenti Finanziari della Direzione Generale Casa, svolge i compiti di cui all'art. 6 dell'Accordo stesso e, in particolare:

- a) promuove, sentito il Responsabile dell'intervento, le azioni e iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi assunti dai soggetti sottoscrittori della convenzione e in particolare del soggetto attuatore;

- b) concede, dietro motivata richiesta, limitate proroghe ai termini di attuazione dei singoli programmi;
- c) propone al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti:
  1. modifiche e/o rimodulazioni dei programmi che incidano in modo sostanziale sui programmi ammessi a finanziamento;
  2. motivate ipotesi di modifiche, concernenti rimodulazioni dei programmi costruttivi conseguenti ad oggettive insorte difficoltà realizzative e/o esecutive;
  3. la riprogrammazione di risorse non utilizzate o revocate;
  4. iniziative e provvedimenti idonei a garantire la celere e completa attuazione degli interventi del programma.
- d) assicura la trasmissione al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del rapporto di monitoraggio e delle rendicontazioni previste dall'Accordo e delle comunicazioni occorrenti per il trasferimento delle quote di finanziamento,
- e) dà attuazione a quanto previsto dagli artt. 8 e 11 in caso di ritardo nell'avanzamento o nell'ultimazione dei lavori.

#### **6. Responsabile dell'intervento. Monitoraggio e rendicontazione.**

Ai fini del coordinamento, della realizzazione e del monitoraggio di tutte le azioni previste dal Programma, il Responsabile dell'intervento oggetto della presente convenzione è individuato dal soggetto attuatore nella persona del \_\_\_\_\_ (nel caso in cui soggetto attuatore sia un ente pubblico, coincide con il responsabile del procedimento).

Al responsabile dell'intervento sono attribuiti i seguenti compiti:

- a) pianificare il processo operativo finalizzato alla completa realizzazione dell'intervento attraverso la previsione dei tempi, delle modalità e delle risorse finanziarie previste, anche mediante l'adozione di un modello metodologico di pianificazione e di controllo riconducibile al project management;
- b) monitorare costantemente l'avanzamento di ciascuna azione compresa nel programma, ponendo in essere tutte le iniziative opportune e necessarie al fine di garantirne la completa attuazione entro i tempi previsti;
- c) segnalare tempestivamente al Responsabile Regionale eventuali ostacoli tecnico amministrativi che ritardino o impediscano l'attuazione del programma;
- d) assicurare la conservazione dei documenti comprovanti le spese ammesse al finanziamento pubblico.

Il Responsabile dell'intervento deve altresì garantire nei confronti di Regione Lombardia il flusso informativo relativo all'avanzamento finanziario, procedurale e fisico di tutte le azioni previste e la trasmissione dei seguenti documenti:

- o relazione trimestrale di monitoraggio con riferimento all'avanzamento delle opere cofinanziate e allo stato di avanzamento complessivo di tutte le azioni previste dall'intervento oggetto di convenzione e la valutazione dei fattori ostativi e/o facilitanti presenti e futuri;
- o scheda di rendicontazione semestrale relativa alle spese effettivamente sostenute adeguatamente documentate (es. stati di avanzamento lavori, certificati di pagamento).

Nel caso in cui il soggetto attuatore sia diverso da un ente pubblico, la scheda di rendicontazione devono essere verificate e viste da un tecnico del Comune o, qualora non fosse possibile, dell'ALER competente per territorio o della STER, al fine dell'erogazione del cofinanziamento.

## 7. Attuazione e monitoraggio del programma costruttivo

Il soggetto attuatore, si obbliga ad avviare i lavori, qualora gli stessi non siano già in corso al momento della sottoscrizione del presente atto, entro 6 (sei) mesi dalla stipula della presente convenzione e a garantire la conclusione del Programma, a far tempo dall'inizio lavori per la parte oggetto di cofinanziamento, entro e non oltre

- o **diciotto mesi** per gli interventi di dimensioni minime pari alle dieci unità abitative;
- o **ventiquattro mesi** per gli interventi che prevedano la realizzazione di non più di cinquanta unità abitative;
- o **trenta mesi** per gli interventi che prevedano la realizzazione di non più di cento unità abitative;
- o **trentasei mesi** per gli interventi che prevedano la realizzazione di più di cento unità abitative.

A tal fine il Responsabile dell'intervento è tenuto a comunicare con tempestività a Regione Lombardia la data di effettivo avvio dei lavori, nonché copia del verbale di consegna dei lavori e/o del giornale dei lavori da cui risulti tale fatto. Contestualmente il Soggetto attuatore può provvedere ad aggiornare l'Andamento previsionale della spesa al fine di tener conto del dato economico di gara.

Nel caso il soggetto attuatore sia diverso da un Comune o ALER, la comunicazione deve essere vistata per conferma da un tecnico del Comune o, qualora non fosse possibile, dell'ALER o della STER.

Il CUP (codice unico progetto) del progetto di investimento pubblico oggetto della presente convenzione è il seguente CUP n. \_\_\_\_\_.

Il monitoraggio dell'attuazione dell'intervento oggetto della presente convenzione, fatta eccezione per la comunicazione di avvio dei lavori, avviene sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle attività ad esse propedeutiche, fino all'assegnazione degli alloggi. A tal fine, il Responsabile dell'intervento trasmette periodicamente a Regione Lombardia una relazione sull'avanzamento dell'intervento e una scheda di rendicontazione, che riporti per i lavori cofinanziati la spesa effettivamente sostenuta, sulla base degli stati di avanzamento emessi e dei pagamenti effettuati, sia per lavori, servizi o forniture sia per oneri accessori.

Il monitoraggio è attuato con cadenza trimestrale, alle date del 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre di ogni anno; la rendicontazione alle date del 30 giugno e 31 dicembre di ogni anno; entrambe devono pervenire a Regione Lombardia nei 30 giorni successivi da tali scadenze.

Le voci di spesa ammesse alla rendicontazione sono quelle riportate nei quadri economici in seguito alla consegna dei progetti definitivi; i costi relativi alle garanzie fidejussorie, quelli legali, notarili o di trascrizione sui pubblici registri non sono rendicontabili ai fini del calcolo del contributo; sono invece utilizzabili ai fini della verifica di compensazione, di cui all'allegato 2) al presente schema di convenzione.

Non sono rendicontabili le prestazioni svolte dagli uffici tecnici dell'ente richiedente relative alla progettazione, alla direzione dei lavori, al coordinamento della sicurezza e al collaudo, nonché agli incarichi di supporto tecnico-amministrativo alle attività del responsabile del procedimento, se non per quanto attiene agli incentivi previsti dall'art. 92 del D.Lgs. n. 163/2006.

I documenti comprovanti la spesa devono essere conservati a disposizione della Regione per le verifiche e i controlli del caso, pena la revoca del cofinanziamento.

Qualora nel periodo oggetto di monitoraggio si sia concluso il collaudo dell'intervento, l'aggiornamento della scheda di rendicontazione deve contenere i dati corrispondenti alle risultanze del collaudo, per la definitiva determinazione sia della consistenza, sia dei costi effettivi di realizzazione; in tal caso alla scheda di rendicontazione deve essere allegato il certificato di collaudo o di regolare esecuzione delle opere.

## **8. Erogazione dei finanziamenti**

Regione Lombardia provvede al trasferimento del contributo al soggetto attuatore secondo le percentuali di cofinanziamento riportate all'art. 4 sulla base degli stati di avanzamento lavori rendicontati (verrà cioè trasferito, a seconda della tipologia, il 20, 30, 40 o 80% di quanto rendicontato). Il primo trasferimento viene effettuato in occasione della rendicontazione contenente il primo stato d'avanzamento dei lavori.

Nel caso in cui sia previsto l'acquisto di aree/immobili il relativo importo (nella percentuale di cui all'art.4) viene riconosciuto previa presentazione dei relativi atti notarili e di perizia dell'Agenzia del Territorio, da richiedere a cura del Comune ma a spese del soggetto attuatore, entro i limiti dell'importo esposto in sede di manifestazione di interesse. Tale importo viene liquidato nella medesima proporzione della liquidazione del contributo sulla base dello stato d'avanzamento dei lavori.

Qualora dalla scheda di rendicontazione semestrale risulti che l'andamento effettivo della spesa è uguale o inferiore al 90% di quello riportato nell'Andamento previsionale della spesa, richiamato all'art. 2, il soggetto attuatore provvede a riformularlo congiuntamente al cronoprogramma illustrando nella relazione di monitoraggio i motivi del disallineamento e le azioni poste in essere per recuperare il ritardo nel prosieguo dei lavori.

L'erogazione delle rate di finanziamento viene disposta nei 60 giorni successivi al ricevimento da parte della Struttura regionale competente della scheda di rendicontazione semestrale e della corrispondente relazione di monitoraggio, nei limiti dei trasferimenti effettuati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai sensi dell'art. 3 dell'Accordo di Programma allegato al presente atto.

Durante i lavori può essere erogato fino al 90% dell'importo del cofinanziamento. La rimanente quota, eventualmente ricalcolata in base al quadro economico di collaudo, sarà erogata in 2 rate di pari importo rispettivamente:

- o sulla base del certificato di collaudo emesso con esito favorevole
- o quando risultino assegnate almeno il 50% delle unità abitative realizzate

Nel caso in cui il soggetto ammesso al finanziamento sia diverso da Comune o ALER, il trasferimento dei fondi dalla Regione è subordinato alla presentazione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 10.

E' compito del Comune effettuare tutte le verifiche, comunque denominate, richieste dalla normativa vigente prima di vistare la rendicontazione semestrale e dare espressamente atto che, sulla base delle verifiche effettuate, si può procedere al trasferimento dei fondi a favore del soggetto attuatore privato. In assenza non si procede all'erogazione.

ovvero

Nel caso in cui oggetto dell'intervento sia la messa a disposizione di unità abitative già realizzate da destinare a locazione per almeno 10 anni collegata a un patto di futura vendita, il soggetto attuatore trasmette entro sessanta giorni dalla sottoscrizione - e

comunque non oltre il termine previsto per l'invio del monitoraggio - copia conforme all'originale dei contratti di locazione collegati a un patto di futura vendita. Il rispetto dei requisiti è attestato dal Comune. Regione Lombardia effettua le erogazioni in considerazione dei contratti sottoscritti rispettivamente entro il 30 giugno e il 31 dicembre, previa:

- o iscrizione della destinazione dell'immobile e delle limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento sui Pubblici Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi;
- o costituzione di un idonea garanzia per almeno 10 anni (come da allegato 3) al presente schema di convenzione "Schema di garanzia fideiussoria").

Si può derogare alle scadenze semestrali nel caso in cui debba essere liquidata solo la quota residua di cofinanziamento.

L'erogazione delle rate di finanziamento viene disposta nei 60 giorni successivi al ricevimento da parte della Struttura regionale competente della scheda di rendicontazione semestrale e della corrispondente relazione di monitoraggio, nei limiti di quanto previsto nell'andamento previsionale della spesa e dei trasferimenti effettuati dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ai sensi dell'art. 3 dell'Accordo di Programma allegato al presente atto

Regione Lombardia, al fine di garantire un regolare flusso dei trasferimenti e un adeguato controllo degli interventi in cui soggetto attuatore sia un operatore privato, si riserva di demandare all'ALER territorialmente competente l'erogazione dei fondi al soggetto attuatore, fatto salvo il rispetto degli stessi tempi di cui al comma precedente, previo trasferimento anticipato dei fondi calcolato in base all'andamento previsionale della spesa.

## **9. Collaudi**

Ai sensi dell'art. 9 dell'Accordo di Programma allegato al presente atto, ciascun soggetto attuatore ammesso al finanziamento pubblico provvede, ove previsto, in qualità di stazione appaltante, alla nomina di una Commissione di collaudo in corso d'opera composta da tre membri, di cui uno su designazione del Direttore generale per le politiche abitative del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, uno su designazione della Regione Lombardia ed uno su individuazione del soggetto attuatore medesimo.

Per quanto riguarda Regione Lombardia, l'individuazione viene demandata al soggetto attuatore che procederà in base alla normativa vigente.

Il certificato di collaudo deve essere integrato da un giudizio sintetico sul comportamento prestazionale degli alloggi realizzati o recuperati con particolare riferimento alla capacità di risparmio energetico e al rispetto della normativa in materia di barriere architettoniche di cui alla legge n. 13/1989, nonché da una relazione generale acclarante i rapporti tra lo Stato, Regione Lombardia e il soggetto beneficiario del finanziamento pubblico al fine di accertare, in particolare, l'effettivo utilizzo delle somme a disposizione comprese nel quadro economico dell'intervento.

Gli oneri relativi alla Commissione di collaudo gravano sull'importo del finanziamento.

## **10. Garanzie**

Il soggetto attuatore dell'intervento - qualora sia diverso da Comune o ALER - deve costituire idonea garanzia fideiussoria prima del trasferimento della prima tranche di cofinanziamento; l'importo di tale garanzia deve essere incrementato in occasione delle

successive erogazioni. Tale garanzia deve essere redatta in base all'allegato schema (allegato 3) al presente schema di convenzione) e deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) individuazione del beneficiario nella Regione Lombardia;
- b) periodo di validità pari alla durata dei lavori, incrementata di almeno 180 giorni e comunque fino all'emissione del certificato di collaudo;
- 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 da parte della Regione Lombardia, 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 alla precedente lettera d);
- f) la garanzia deve essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, sia incamerata parzialmente;
- g) obbligo del rinnovo automatico, per almeno centottanta giorni, qualora prima di ogni scadenza Regione Lombardia non abbia provveduto al suo svincolo;

La garanzia sull'esecuzione dei lavori sarà svincolata in concomitanza con l'erogazione della rata conseguente alla consegna del certificato di collaudo, previa:

- o iscrizione della destinazione dell'immobile e delle limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento sui Pubblici Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi;
- o costituzione di un idonea garanzia per il periodo di durata minimo della locazione (25 anni ovvero almeno 10 anni nel caso di locazione collegata a un patto di futura vendita).

La garanzia fideiussoria sui lavori potrà essere escussa in uno dei seguenti casi:

- a) avvenuto accertamento di difformità dell'opera e/o mancato raggiungimento delle finalità per cui è stato concesso il finanziamento;
- b) revoca o rinuncia del cofinanziamento;
- c) in caso di inadempienze del soggetto ammesso al finanziamento per l'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, di leggi e regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza dei lavoratori presenti in cantiere;
- d) per il rimborso delle maggiori somme erogate in confronto ai risultati della liquidazione finale o per le spese da eseguirsi d'ufficio, nonché per eventuali ulteriori danni.

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

Durante l'esecuzione dei lavori è data facoltà al soggetto attuatore di rinunciare, in qualsiasi momento, per gravi motivi, al finanziamento già erogato; in tal caso la garanzia fideiussoria sarà svincolata non appena intervenuto l'accredito presso le casse regionali delle eventuali somme erogate, maggiorate degli interessi legali maturati dalla data di erogazione della prima rata di finanziamento e fino alla data di comunicazione a Regione Lombardia della rinuncia debitamente motivata. Qualora la rinuncia non sia adeguatamente giustificata, si applica altresì una penale pari al 10% dell'importo fino a quel momento erogato.

### **11.A Ritardi, penali, inadempimenti durante i lavori**

Il finanziamento viene ridotto dell'0,5% per ogni mese di ritardo rispetto al termine finale previsto dal cronoprogramma, fino a un massimo del 5%. E' fatta salva l'eventuale concessione di proroga o la rimodulazione del programma, nei casi previsti dall'art. 5.

Qualora per gravi ritardi o inadempimenti da parte del soggetto attuatore, che compromettano la finalità dell'intervento, venga disposta la revoca del finanziamento, ciò non pregiudica l'esercizio di eventuali pretese risarcitorie da parte di Regione Lombardia e/o del Ministero per i danni arrecati, nei confronti del soggetto cui sia imputabile l'inadempimento.

Ai soggetti che hanno sostenuto oneri in conseguenza diretta dell'inadempimento contestato compete comunque l'azione di ripetizione degli oneri medesimi ed il risarcimento dei danni subiti.

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

### **11.B Invenduto**

Nel caso di opere già realizzate (messa a disposizione del c.d. invenduto), la presente convenzione si intende risolta di diritto trascorso un anno dalla sua sottoscrizione senza che sia stato concluso alcun contratto di locazione collegato a patto di futura vendita. Nel caso in cui, trascorso un anno dalla sottoscrizione del presente atto, non siano stati locati secondo tale modalità alcuni degli alloggi, gli stessi ritornano nella piena disponibilità del soggetto attuatore e Regione Lombardia provvede a proporre al Ministero la riprogrammazione delle risorse definitivamente non utilizzate per tale intervento, ai sensi dell'art 6 dell'Accordo di Programma con il Ministero.

### **12. Individuazione dei destinatari**

Per gli alloggi a canone sociale l'individuazione dei destinatari è effettuata nel rispetto delle disposizioni della legge regionale n. 27 del 4 dicembre 2009 "TU delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica" e del regolamento regionale n.1/2004 e successive modificazioni e integrazioni.

Per gli alloggi da locare a canone concordato ovvero a canone moderato, anche collegato a un patto di futura vendita, l'individuazione dei destinatari degli alloggi è effettuata ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 27/2009, secondo quanto previsto nell'allegato 2) al presente schema di convenzione "Disciplina della fase relativa alla gestione per la durata della locazione. Obblighi di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG)".

### **13. Controlli**

Regione Lombardia, anche per tramite di soggetti delegati, potrà effettuare ispezioni presso il cantiere e la sede del Soggetto Attuatore allo scopo di verificare lo stato d'attuazione, il rispetto degli obblighi assunti, la veridicità delle dichiarazioni e informazioni prodotte, l'attività svolta dagli eventuali soggetti esterni coinvolti nel procedimento e la regolarità di quest'ultimo. A tal fine il Soggetto Attuatore, con la domanda per l'accesso al cofinanziamento, attesta di possedere e si impegna a tenere a disposizione della Regione, o di suoi incaricati, in originale, tutta la documentazione contabile, tecnica e amministrativa relativa alle attività sviluppate, ai rapporti con i fornitori e gli altri soggetti richiamati nell'istanza presentata, per tutto il periodo di validità della presente convenzione.

#### **14. Obblighi del soggetto attuatore**

Il soggetto attuatore deve provvedere entro 120 giorni dalla fine dei lavori a far iscrivere la destinazione dell'immobile (locazione convenzionato/moderato /temporanea/ collegata a un patto di futura vendita) e le limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento per almeno **25 anni**, decorrenti dalla data in cui è stato ottenuto il certificato di agibilità, ovvero per almeno **10 anni** in caso di locazione collegata a un patto di futura vendita, sui Pubblici Registri Immobiliari ai fini dell'opponibilità a terzi. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque. Sono a carico del soggetto attuatore i costi di trascrizione e rinnovo della stessa.

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

#### **15. Controversie**

Ogni controversia derivante dall'interpretazione e dall'esecuzione della presente convenzione è sottoposta al Responsabile Regionale dell'attuazione dell'Accordo di Programma che elabora con il Responsabile dell'intervento le proposte finalizzate al raggiungimento di un accordo bonario tra le parti.

Per le controversie che non hanno trovato soluzione attraverso il procedimento di cui al comma 1) il Foro competente è quello di Milano.

#### **16. Consenso al trattamento dei dati**

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

#### **17. Elenco degli allegati al presente schema di convenzione**

**Allegato 1)** *"Accordo di Programma sottoscritto in data 19 ottobre 2011 tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e Regione Lombardia";*

Nel caso di canone concordato/moderato e/o locazione con patto di futura vendita:

**Allegato 2)** *Disciplina della fase relativa alla gestione per la durata della locazione. Obblighi di Servizio di Interesse Economico Generale (SIEG);*

**Allegato 3)** *Schema di garanzia fideiussoria.*

Letto, approvato e sottoscritto

Milano, \_\_\_\_\_

Per **REGIONE LOMBARDIA**

Il dirigente della unità Organizzativa/Struttura \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Per il **COMUNE** di \_\_\_\_\_

Il dirigente \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Per il **SOGGETTO ATTUATORE** (ALER, impresa, cooperativa) \_\_\_\_\_

Il legale rappresentante \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_