



Regione Lombardia

Schema di Convenzione tra la **Regione Lombardia**, il **Comune di** _____ e
_____ (Soggetto Attuatore) per la messa a disposizione e la gestione di n.
_____ alloggi/posti alloggio da destinare a servizi abitativi sociali (s.a.s.) nel
comune di _____, via _____

Sommario

1.	Valore delle premesse e definizioni	4
2.	Oggetto e finalità dell'intervento	4
3.	Obblighi di servizio di interesse economico generale (SIEG). Decisione 2012/21/UE..	5
4.	Copertura finanziaria	5
5.	Tempi di realizzazione dell'intervento.....	5
6.	Responsabile dell'intervento.....	6
7.	Responsabile Regionale dell'attuazione della Convenzione	6
8.	Attuazione e monitoraggio del programma costruttivo	6
9.	Erogazione del finanziamento	7
10.	Individuazione dei Destinatari	8
10.1	Requisiti dei nuclei familiari.....	9
10.2	Requisiti dei nuclei familiari che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolare condizione di lavoro, di studio o di cura	10
11.	Ammontare del canone	11
12.	Compensazione	11
13.	Bilancio di compensazione	12
14.	Obblighi del Soggetto Attuatore	13
15.	Obblighi in caso di cessione.....	14
16.	Durata	14
17.	Garanzia	14
18.	Controlli	15
19.	Clausola risolutiva.....	15
20.	Penali.....	16
21.	Consenso al trattamento dei dati	16
22.	Elenco degli allegati	16

PREMESSO CHE:

- il d.p.g.r. 7 giugno 2019, n. 312 con il quale è stato approvato l'Accordo di Programma tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lombardia finalizzato alla realizzazione di programmi innovativi di rigenerazione urbana, recupero e riqualificazione del patrimonio abitativo pubblico e sociale (di seguito AdP MIT-RL) che prevedeva, tra gli altri, l'attuazione di un programma di interventi volti alla realizzazione di nuova edilizia residenziale sociale, il recupero e la destinazione a servizi abitativi sociali (s.a.s.) del patrimonio immobiliare pubblico e privato non utilizzato (sfitto invenduto) o sottoutilizzato, con uno stanziamento complessivo di euro 23.070.000,00 (allegato 3 dell'AdP MIT-RL nel seguito);
- la d.g.r. 14 luglio 2020, n. XI/3363 con cui sono stati approvati i criteri della manifestazione di interesse del Programma di cui all'allegato 3 dell'AdP MIT-RL;
- il d.d.s. 6 agosto 2020, n. 9601 con cui è stata approvata la manifestazione di interesse del Programma di cui all'allegato 3 dell'AdP MIT-RL;
- il d.d.s. 12 maggio 2021, n. 6301 con cui è stata approvata la graduatoria delle proposte progettuali pervenute e finanziabili a valere sulla manifestazione di interesse Programma di cui all'allegato 3 dell'AdP MIT-RL;
- la d.g.r. 28 dicembre 2022, n. XI/7682 con cui sono state approvate le "Linee di indirizzo per la definizione delle misure in attuazione dell'asse Housing sociale del Piano regionale dei servizi abitativi 2022 -2024", tra cui la linea 1 "Incentivazione alla messa a disposizione, in locazione permanente e transitoria, di patrimonio immobiliare pubblico e privato";
- con d.g.r. _____, n. _____ Regione Lombardia ha approvato:
 - i "Criteri per la presentazione delle proposte di intervento per la messa a disposizione, in locazione permanente e temporanea, di patrimonio immobiliare pubblico e privato (d.g.r. 28 dicembre 2022, n. XI/7682 – Asse Housing sociale, linea 1)", allegato A) alla deliberazione;
 - lo schema della presente Convenzione, allegato B) alla deliberazione, finalizzata a regolare le fasi di realizzazione delle opere edilizie e di gestione del servizio abitativo, sottoscritta da Regione Lombardia, Comune in cui è localizzato l'intervento e Soggetto proponente, se diverso da Comune e ALER;
- con d.d.s. _____, n. _____ è stato approvato il bando in attuazione della d.g.r. _____, n. _____;
- l'ufficio regionale _____:
 - con d.d.s. _____, n. _____ ha approvato la graduatoria dei progetti ritenuti ammissibili e finanziabili, tra cui l'intervento per la messa a disposizione di n. _____ alloggi/posti alloggio da destinare a servizi abitativi sociali in via _____ nel comune di _____;
 - con d.d.s. _____, n. _____ ha confermato in euro _____ il finanziamento concesso ed ha fissato i termini per l'avvio e l'ultimazione dei lavori;
- lo schema della presente Convenzione è stato approvato dal Soggetto Attuatore _____ e dal Comune di _____, rispettivamente con _____ del _____ e con _____ del _____;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO TRA

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

il **SOGGETTO ATTUATORE** _____ Partita I.V.A. _____ con sede legale a _____, in via _____ nella persona del Legale Rappresentante _____ munito dei necessari poteri così come da _____ (documento agli atti);

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

il **COMUNE DI** _____ con sede in _____ Codice Fiscale _____ rappresentato dal _____ domiciliato per le funzioni presso la sede comunale, il quale interviene in esecuzione della _____ (documento agli atti);

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. Valore delle premesse e definizioni

Le premesse di cui sopra costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Ai fini del presente atto si intendono:

- a) per "Soggetto Attuatore" l'operatore che rende disponibili le unità abitative ed eroga il servizio abitativo sociale;
- b) per "Destinatari" gli individui e i nuclei familiari in possesso dei requisiti per accedere al servizio abitativo sociale.

Le parti danno atto che la sottoscrizione della presente Convenzione è condizione necessaria per l'erogazione del finanziamento, che avverrà secondo le modalità indicate al successivo art. 9.

2. Oggetto e finalità dell'intervento

Oggetto dell'intervento è l'esecuzione delle opere edilizie finalizzate alla messa a disposizione di n. _____ alloggi/posti alloggio nell'immobile sito in via _____ nel Comune di _____, nonché la gestione degli stessi, riservati agli individui e nuclei familiari aventi i requisiti riportati al successivo art. 10.

Costituiscono parte integrante della presente Convenzione, ancorché non materialmente allegati, i documenti agli atti, di seguito elencati:

- Progetto _____ delle opere edilizie;
- Quadro tecnico economico complessivo delle risorse necessarie per l'attuazione di tutte le opere previste;
- Cronoprogramma dell'intervento da realizzare;
- Andamento previsionale della spesa.

Il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, attesta che gli interventi edilizi saranno realizzati nel rispetto delle regole e dei requisiti di tipo prestazionale dettagliati nel sottoallegato "B1" - Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali

del manufatto abitativo e della gestione di immobili da adibire a Servizi abitativi a Canone Convenzionato - approvato con d.g.r. 4 marzo 2009, n. VIII/9060.

3. Obblighi di servizio di interesse economico generale (SIEG). Decisione 2012/21/UE

Con la sottoscrizione del presente atto il Soggetto Attuatore si impegna all'erogazione di servizi abitativi sociali resi disponibili con l'intervento indicato all'art. 2, riservati agli individui e nuclei famigliari aventi i requisiti riportati al successivo art. 10.

Ai sensi della d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727, trattandosi d'intervento di edilizia residenziale sociale, qualificato come servizio di interesse economico generale (SIEG), il Soggetto Attuatore dichiara di accettare incondizionatamente gli obblighi relativi e le modalità di calcolo della compensazione, specificati negli articoli successivi.

4. Copertura finanziaria

Le risorse necessarie per l'attuazione dell'intervento oggetto della presente Convenzione ammontano complessivamente ad euro _____; la ripartizione dei cofinanziamenti è illustrata nella tabella seguente:

Intervento	finanziamento (euro)			
	Regione Lombardia (a)	Soggetto Attuatore (b)	Altri (c)	Totale (d=a+b+c)
Intervento per la messa a disposizione di n. _____ alloggi/posti in Via _____ nel Comune di _____;	_____	_____	_____	_____

Il finanziamento concesso riguarda esclusivamente interventi volti ad aumentare la disponibilità di alloggi/posti alloggio da destinare a servizi abitativi sociali ed è pari a euro _____, nella misura del 100% delle spese ammissibili rendicontate ed entro il limite massimo del costo convenzionale di recupero definito per unità di superficie, e dipendente dalla durata del vincolo di destinazione d'uso per l'intervento in oggetto, indicato al successivo art. 16.

5. Tempi di realizzazione dell'intervento

I termini per la realizzazione dell'intervento edilizio in oggetto sono stati fissati dal citato d.d.s. _____, n. _____, sulla scorta del cronoprogramma presentato dal Soggetto Attuatore (documento agli atti), e prevede:

- avvio dei lavori entro il _____;
- ultimazione dei lavori entro il _____;
- messa a disposizione degli alloggi/posti alloggio entro il _____.

Ai sensi dell'art. 27 della l.r. 31 marzo 1978 n. 34 e s.m.i., il mancato rispetto dei termini per l'avvio e l'ultimazione dell'intervento edilizio comporta la decadenza del finanziamento concesso. Entro gli stessi termini il Soggetto Attuatore può, per fatti estranei alla sua volontà

che siano sopravvenuti a ritardare l'inizio o l'esecuzione dell'intervento, presentare istanza di proroga, la cui valutazione avverrà secondo le modalità definite dal citato art. 27.

6. Responsabile dell'intervento.

Ai fini del coordinamento, della realizzazione e del monitoraggio il Responsabile dell'intervento oggetto della presente Convenzione è individuato dal Soggetto Attuatore nella persona del [REDACTED].

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, attuando 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'esecuzione dell'intervento;
- d) assicurare la conservazione dei documenti comprovanti le spese ammesse al finanziamento pubblico;
- e) garantire nei confronti di Regione Lombardia il flusso informativo relativo all'avanzamento finanziario, procedurale e fisico dell'intervento secondo le modalità indicate al successivo art. 8.

7. Responsabile Regionale dell'attuazione della Convenzione

Al Responsabile Regionale dell'attuazione della Convenzione, individuato nella persona del Dirigente pro-tempore della Unità organizzativa/Struttura [REDACTED] della Direzione Generale Casa e Housing sociale sono demandati i seguenti compiti:

- a) promuovere, sentito il Responsabile dell'intervento, le azioni e le iniziative necessarie a garantire il rispetto degli impegni e degli obblighi assunti dai soggetti sottoscrittori della Convenzione e, in particolare, dal Soggetto Attuatore;
- b) concedere, ai sensi dell'articolo 27 della l.r. 31 marzo 1978, n. 34 e s.m.i., dietro motivata richiesta del Soggetto Attuatore, limitate proroghe ai termini di attuazione dell'intervento cofinanziato;
- c) approvare modifiche e/o rimodulazioni del programma di intervento che incidano in modo sostanziale sull'intervento, derivanti da oggettive insorte difficoltà realizzative e/o esecutive;
- d) dare attuazione a quanto previsto dagli art. 19 e 20 in caso di ritardo nell'avanzamento delle opere secondo i termini indicati al precedente art. 5.

8. Attuazione e monitoraggio del programma costruttivo

Il Responsabile dell'intervento è tenuto a comunicare con tempestività a Regione Lombardia la data di effettivo avvio dei lavori, trasmettendo la copia del relativo verbale.

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. A tal fine, il Responsabile dell'intervento trasmette periodicamente a Regione Lombardia i seguenti documenti:

- a) **relazione di monitoraggio semestrale** con riferimento all'avanzamento dell'intervento oggetto della presente Convenzione e la valutazione dei fattori ostativi e/o facilitanti presenti e futuri;
- a) **scheda di rendicontazione semestrale** relativa alle spese effettivamente sostenute adeguatamente documentate (es. stati di avanzamento lavori, certificati di pagamento).

Il monitoraggio e rendicontazione è attuato con cadenza semestrale, sulla scorta degli appositi schemi che saranno forniti dalla competente Struttura regionale, alle date del 30 giugno e del 31 dicembre di ogni anno; entrambe devono pervenire a Regione Lombardia nei 30 giorni successivi a tali scadenze.

Le voci di spesa ammesse alla rendicontazione sono quelle riportate nei quadri economici consegnati; i costi relativi alle garanzie fideiussorie, non sono rendicontabili ai fini del calcolo del finanziamento.

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

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.

9. Erogazione del finanziamento

Il Soggetto Attuatore deve costituire una garanzia fideiussoria pari all'importo della prima rata di finanziamento erogato, mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa. Il valore di tale garanzia dovrà essere incrementato in relazione alle successive erogazioni del finanziamento e fino a coprire il 100% dell'importo dello stesso. Lo svincolo avverrà secondo le modalità indicate ai successivi artt. 14 e 17.

La garanzia fideiussoria dovrà essere redatta secondo lo schema allegato alle "Linee guida sulle modalità di acquisizione, gestione, conservazione e controllo delle garanzie fideiussorie", approvate con d.g.r. 24 maggio 2011, n. IX/1770.

Ai sensi del c. 2 bis dell'art. 28 ter della l.r. 31 marzo 1978 n. 34 e s.m.i., la garanzia fideiussoria è richiesta nel caso in cui Soggetto Attuatore sia un soggetto privato.

Il trasferimento del finanziamento al Soggetto Attuatore avverrà secondo le seguenti modalità:

- entro 60 giorni dall'avvenuto ricevimento del verbale di effettivo avvio dei lavori, Regione Lombardia eroga la prima rata in anticipazione, pari al 10% del finanziamento assegnato; tale anticipazione sarà detratta dalle successive erogazioni semestrali;
- l'erogazione delle rate di finanziamento viene disposta nei 60 giorni successivi al ricevimento della scheda di rendicontazione e della relazione di monitoraggio semestrale indicate al precedente art. 8, calcolate sulla base delle spese ammissibili effettivamente sostenute e rendicontate, nei limiti dell'importo previsto nell'andamento previsionale della spesa, e fino al raggiungimento dell'importo pari all'80% del finanziamento concesso;

- l'erogazione della rata di finanziamento a saldo, pari al 20% del finanziamento concesso, se dovuta, avviene entro sessanta giorni dal ricevimento della documentazione comprovante:
 - l'avvenuta assegnazione ai destinatari del 50% degli alloggi destinati a servizi abitativi sociali oggetto della presente Convenzione;
 - l'assolvimento da parte del Soggetto Attuatore degli obblighi indicati ai successivi artt. 14 e 17;
 - la dichiarazione di avvenuto inserimento e aggiornamento dei dati riferiti agli alloggi oggetto della citata Convenzione nell'Anagrafe del patrimonio e dell'utenza ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. i) e dell'art. 5 commi 4 e 5 della l.r. 8 luglio 2016 n. 16 e dei relativi provvedimenti attuativi (d.g.r. 30 gennaio 2017 n. X/6163 e d.g.r. 12 maggio 2017 n. X/6573);

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, il Soggetto Attuatore provvede a riformularlo congiuntamente al cronoprogramma illustrando nella relazione di monitoraggio i motivi del disallineamento e le azioni attivate per recuperare il ritardo nel prosieguo dei lavori.

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

L'erogazione delle rate di finanziamento è subordinata all'acquisizione agli atti, da parte della competente Struttura regionale, ove richiesto dalla normativa vigente, della documentazione che attesti in capo al Soggetto Attuatore la regolarità contributiva (D.U.R.C.) e la non sussistenza delle cause di decadenza, sospensione o di divieto previste dalla vigente normativa antimafia.

10. Individuazione dei Destinatari

L'individuazione dei Destinatari è effettuata dal Soggetto Attuatore, previa adeguata pubblicità degli alloggi/posti alloggio offerti in locazione, delle modalità di presentazione della domanda, dei requisiti dei destinatari, del canone, dei criteri di selezione dei destinatari, delle modalità di accertamento e controllo delle dichiarazioni.

Il Soggetto Attuatore provvede ad effettuare una o più pubblicazioni su quotidiani locali e altre forme di pubblicità, anche presso operatori del mercato della locazione immobiliare.

L'individuazione dei Destinatari è effettuata tra i nuclei familiari, aventi i requisiti, che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura.

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

L'individuazione dei soggetti aventi i requisiti stabiliti dalla Convenzione dovrà essere comunicata al Comune di [] entro 30 (trenta) giorni dall'individuazione medesima e, in ogni caso, prima della sottoscrizione del contratto di locazione. Il Comune, titolare autonomo dei dati ricevuti ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR), provvederà, entro 30 (trenta) giorni, a comunicare gli esiti dei controlli effettuati in merito al possesso dei requisiti di cui al successivo art. 10.1, escluso la lettera g), h). In mancanza di riscontro entro il termine prescritto i controlli si intenderanno con esito positivo.

La data di sottoscrizione del contratto di locazione non potrà essere antecedente all'esito positivo dei suddetti controlli da parte del Comune o alla scadenza del relativo termine.

Gli alloggi finanziati di proprietà di cooperative a proprietà indivisa possono essere concesse in godimento a nuclei familiari e cittadini fino al permanere dei requisiti del successivo art. 10.1, verificati in occasione della presentazione della relazione annuale di cui al successivo art. 14.

10.1 Requisiti dei nuclei familiari

I beneficiari, alla data di presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione dell'alloggio, devono avere i seguenti requisiti di accesso:

- a) cittadinanza italiana o di uno Stato dell'Unione europea ovvero condizione di stranieri titolari di permesso di soggiorno UE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del d. lgs. 8 gennaio 2007, n. 3 (Attuazione della direttiva 2003/109/CE relativa allo status di cittadini di Paesi terzi soggiornanti di lungo periodo) o di stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo ai sensi dell'articolo 40, comma 6, del d. lgs. 25 luglio 1998, n. 286 (Testo unico delle disposizioni concernenti la disciplina dell'immigrazione e norme sulla condizione dello straniero), ovvero di stranieri che, in base alla normativa statale, beneficiano di un trattamento uguale a quello riservato ai cittadini italiani ai fini dell'accesso ai servizi abitativi pubblici comunque denominati;
- b) residenza anagrafica o svolgimento di attività lavorativa in regione Lombardia;
- c) assenza di precedenti assegnazioni di alloggi sociali destinati a servizi abitativi pubblici per i quali, nei precedenti cinque anni, è stata dichiarata la decadenza o è stato disposto l'annullamento, con conseguente risoluzione del contratto di locazione, ad eccezione delle situazioni di cui al comma 1, lettera a), punti 1 e 2, dell'articolo 25 del r. r. 4 agosto 2017, n. 4 (Disciplina della programmazione dell'offerta abitativa pubblica e sociale e dell'accesso e della permanenza nei servizi abitativi pubblici);
- d) assenza di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di alloggi di servizi abitativi pubblici per morosità colpevole, in relazione al pagamento del canone di locazione ovvero al rimborso delle spese;
- e) assenza, anche secondo le risultanze della banca dati di cui all'articolo 22, comma 3, della l.r. 8 luglio 2016, n. 16, di eventi di occupazione abusiva di alloggio o di unità immobiliare ad uso non residenziale o di spazi pubblici e/o privati negli ultimi cinque anni. Trascorsi cinque anni dalla cessazione dell'occupazione abusiva la domanda è ammissibile a condizione che l'eventuale debito derivante dai danneggiamenti prodotti durante il periodo di occupazione o nelle fasi di sgombero sia stato estinto;
- f) assenza di precedente assegnazione in proprietà in regime di edilizia convenzionata o anche realizzato con contributo pubblico o finanziamento agevolato in qualunque forma concesso dallo Stato, Regione o altro ente pubblico ad un componente del nucleo familiare di alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, sempre che l'alloggio non sia perito senza dare luogo al risarcimento del danno;
- g) assenza di titolarità del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, secondo la tabella di cui all'articolo 7, comma 1, lettera d), del r.r. 4 agosto 2017 n. 4, ubicato nella stessa provincia di residenza o ad una distanza inferiore a 70 chilometri, adottando ai fini

del calcolo della distanza le modalità utilizzate dall'Automobile Club d'Italia, considerando il percorso più breve, fatte salve particolari casistiche connesse a situazioni di disagio soggettive o oggettive. È fatto salvo il caso in cui la vendita dell'appartamento posseduto sia perfezionata prima della sottoscrizione del contratto di locazione;

- h) indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare, calcolato con i criteri stabiliti dalla normativa statale di riferimento, compreso tra un valore minimo non inferiore a 14.000 euro ed un valore massimo di 40.000 euro, rivalutabile sulla base della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi generali al consumo. Per i nuclei di nuova formazione si prende in considerazione la somma dei rispettivi redditi, che devono comunque non superare i 60.000 euro. Nel caso di beneficiari non percipienti reddito o con reddito inferiore ai minimi oltre i quali vige obbligo di presentazione della dichiarazione (studenti, giovani professionisti con indennità o assegno di studio), varrà l'indicatore di situazione economica equivalente (ISEE) del nucleo familiare di origine.

Il soggetto attuatore è tenuto ad acquisire dai nuclei familiari un'autocertificazione circa il possesso dei requisiti.

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

Le autocertificazioni saranno inviate al Comune che effettuerà i controlli di cui all'art. 10

10.2 Requisiti dei nuclei familiari che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolare condizione di lavoro, di studio o di cura

I beneficiari devono avere, oltre ai requisiti indicati alle precedenti lettere a), c), d), e), f), g), h) il seguente ulteriore requisito, alla data di presentazione della domanda e al momento dell'assegnazione dell'alloggio/posto alloggio:

- a) possedere un contratto di lavoro a tempo determinato o essere iscritti a corsi di studio o possedere documenti comprovanti la temporanea necessità locativa per esigenze di cura propria o di un familiare.

Il Soggetto Attuatore, per l'individuazione dei destinatari, potrà anche stabilire criteri di selezione, da indicarsi nella manifestazione di interesse, sempre che non contrastino coi principi di imparzialità, eguaglianza e non discriminazione, nel rispetto dei criteri della manifestazione di interesse di cui alla citata d.g.r. [REDACTED], n. [REDACTED], nonché derogare il limite minimo di ISEE indicato nei requisiti.

Il Soggetto Attuatore può indicare criteri, da esplicitare nella manifestazione di interesse, per la verifica della sostenibilità del canone di locazione (compresi oneri di gestione e imposte) in rapporto alla situazione economica complessiva del nucleo familiare.

La durata del contratto di locazione è fissata in base alla normativa nazionale vigente.

Alla scadenza del contratto/verifica dei requisiti il contratto non viene rinnovato qualora si verifichi una delle seguenti situazioni:

- superamento del limite massimo ISEE;
- morosità colpevole del nucleo familiare;
- perdita di uno degli altri requisiti previsti per l'accesso di cui all'art. 10.1 o 10.2

A tal fine nel contratto di locazione il Soggetto Attuatore deve indicare che non si procederà al rinnovo del contratto alla sua scadenza qualora dalle verifiche effettuate, ai

fini della permanenza dei requisiti, risulti superato il limite di ISEE o per morosità colpevole del Destinatario o perdita di uno degli altri requisiti previsti.

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

11. Ammontare del canone

Il servizio abitativo sociale offerto deve rappresentare una reale opportunità per le famiglie che non hanno i requisiti di accesso ai servizi abitativi pubblici e deve prevedere un canone di locazione più basso di quello di mercato, il cui corrispettivo dovrà essere individuato ai sensi dell'art. 13 del r.r. 12 dicembre 2022, n. 12

Il canone di locazione, come verificato dal Piano Economico Finanziario presentato dal Soggetto Attuatore, utilizzando il modello approvato con d.g.r. n. X/6002 del 19 dicembre 2016, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727, ed allegato quale parte integrante della presente Convenzione (**allegato 1**), è tale da coprire gli oneri di realizzazione e gestione dell'immobile, tenendo conto della redditività dell'investimento.

Il canone annuo viene pertanto così determinato:

- a) per **alloggio**, in euro [] ([]) per ogni metro quadrato di sua superficie commerciale:
- b) per **posto alloggio**, in euro [] ([]). Tale canone di locazione, ovvero contratto di servizio, comprensivi dell'erogazione di servizi alle persone (pulizie, vigilanza, smaltimento rifiuti, lavanderia, etc.) e "utility" (energia, acqua, gas, telefono e/o internet) deve essere inferiore a quelli di mercato e stabilito sulla base del citato piano economico-finanziario definito dal Soggetto Attuatore.

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

*Il Comune Soggetto attuatore ha attestato, con nota prot. n. [] del [], documento allegato quale parte integrante della presente Convenzione (**allegato 2**) che il valore del canone individuato risulta inferiore a quello di mercato.*

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

Una volta definito il canone di locazione, lo stesso dovrà essere oggetto di revisione annuale in base al 75% della variazione annuale dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI).

12. Compensazione

L'ammontare economico del finanziamento dovrà essere soggetto a verifica di compensazione in conformità con la Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE e secondo le modalità stabilite dalla d.g.r. 19 dicembre 2016, n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727.

In fase di prima applicazione il **marginale utile ragionevole è fissato al [] %** qualora non diversamente stabilito dal bando e/o da successivi atti regionali con riferimento all'andamento del settore immobiliare.

Il Soggetto Attuatore con il citato piano economico - finanziario allegato alla presente Convenzione dimostrerà ex ante che la differenza tra le entrate e i costi sarà inferiore o uguale al margine utile ragionevole sopra fissato.

Un successivo controllo della eventuale sovracompensazione sarà effettuato al termine della fase di realizzazione dell'intervento e, in fase di gestione, con cadenza triennale, secondo le modalità previste d.g.r. 19 dicembre 2016 n. X/6002, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727.

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

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

Qualora in fase di verifica ex-post si rilevi la presenza di sovracompensazione, il Soggetto Attuatore sarà tenuto a restituire a Regione Lombardia la quota di agevolazione che eccede quanto necessario a coprire il costo netto derivante dall'obbligo di servizio pubblico più il margine di utile ragionevole, nel rispetto di quanto previsto all'articolo 6 ("Controllo della sovracompensazione"), al comma 2) della Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE.

I costi della costituzione della garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 9 ed al successivo art. 17 sono rendicontabili ai fini della compensazione.

13. Bilancio di compensazione

Al fine di garantire l'osservanza degli obblighi assunti nel precedente articolo il Soggetto Attuatore si impegna a mantenere per tutta la durata della Convenzione un adeguato sistema di contabilità interna sia per quanto riguarda la costruzione/ristrutturazione sia per quel che concerne la gestione dell'immobile, laddove l'attività dell'impresa non coincida in tutto e per tutto con quella oggetto della presente Convenzione.

I costi derivanti dalla contabilità di costruzione di cui al precedente comma, dovranno essere sottoscritti ai sensi e per gli effetti di cui al d.p.r. 28 dicembre 2000 n. 445 e s.m.i. dal legale rappresentante del Soggetto Attuatore. Potranno essere riconosciuti unicamente i costi relativi all'intervento oggetto della presente Convenzione, sostenuti e debitamente quietanzati dal Soggetto Attuatore. Il mancato rispetto di tale principio comporta l'impossibilità al riconoscimento della spesa.

Il Soggetto Attuatore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli ispettori eventualmente nominati da Regione Lombardia/Comune la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità e congruità dei dati comunicati anche a fronte di eventuali parametri di riferimento che saranno individuati con successivo provvedimento regionale. Nel caso di realizzazione dell'intervento per più Stralci funzionali il Soggetto Attuatore dovrà procedere alla tenuta di una rendicontazione separata per ciascuno stralcio, provvedendo alla imputazione a ciascuno della quota di finanziamento di competenza determinata in base alla superficie convenzionata di pertinenza di ciascuna fase.

14. Obblighi del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore, prima di richiedere la rata di saldo del finanziamento, deve dimostrare l'avvenuta trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari, ai fini dell'opponibilità a terzi, della destinazione degli alloggi/posti alloggio (locazione permanente/temporanea) e le limitazioni alla disponibilità dei diritti reali sulle unità immobiliari oggetto dell'intervento per il periodo previsto al successivo art. 16. Tale trascrizione deve essere opponibile a chiunque. Sono a carico del Soggetto Attuatore i costi di trascrizione e rinnovo della stessa.

La trascrizione nei Pubblici Registri Immobiliari è richiesta nel caso in cui Soggetto Attuatore sia un soggetto privato (persona giuridica) o un soggetto pubblico diverso da ALER o Comune.

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

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a non alienare le unità immobiliari per un periodo non inferiore a quello previsto dalla presente Convenzione.

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

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasmettere a Regione Lombardia - Direzione Generale Casa e Housing sociale *[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]* e, per conoscenza, al Comune di _____ una relazione, elaborata sulla scorta dell'apposito schema predisposto dalla competente Struttura regionale, relativa sia allo stato di attuazione e/o conservazione dell'intervento in oggetto (a titolo esemplificativo: assegnazione degli alloggi/posti alloggio, programmazione interventi manutentivi, ecc.), che agli elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale qualora riconosciuti in fase di assegnazione del finanziamento, anche mediante l'utilizzo di appositi indicatori dichiarati dal Soggetto Attuatore in sede di partecipazione alla manifestazione di interesse.

La relazione redatta in forma di autocertificazione, con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del citato d.p.r. n. 445 del 28 dicembre 2000, sarà trasmessa con cadenza annuale, entro il mese di marzo successivo all'anno di riferimento, a decorrere dalla messa a disposizione degli alloggi/posti alloggio e per tutta la durata della Convenzione. Il Comune potrà, a sua volta, trasmettere eventuali osservazioni in merito alla relazione.

La trasmissione della relazione sopra indicata, ed il relativo nulla osta comunicato da Regione Lombardia a seguito dell'istruttoria, saranno condizioni necessarie allo svincolo delle quote annuali della garanzia di cui all'articolo 9.

Il Soggetto Attuatore è considerato titolare autonomo del trattamento dati ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei Dati (GDPR). Pertanto, si obbliga ad attuare i necessari adempimenti previsti dal capo IV del citato regolamento.

15. Obblighi in caso di cessione

Le unità immobiliari non possono essere alienate, né si può procedere ad atti di disposizione di diritti reali, in vigore della Convenzione.

Nel prestare il servizio abitativo può subentrare un altro soggetto, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla Convenzione e Regione Lombardia accetti la cessione dopo aver verificato la capacità economica finanziaria e l'affidabilità del cessionario.

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

Il cedente ha l'obbligo di redigere col proprio contraente un contratto preliminare, rispettoso degli obblighi della presente Convenzione, che individui i contenuti del definitivo e comunicarlo entro 30 giorni con comunicazione a Regione Lombardia a mezzo p.e.c. all'indirizzo pec [REDACTED]

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

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

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

16. Durata

La presente Convenzione ha efficacia dalla data di sottoscrizione.

La durata del periodo di messa a disposizione degli alloggi decorre dalla data di avvio del servizio abitativo sociale, ovvero dalla data del saldo del finanziamento, e perdurerà per [REDACTED] ([REDACTED]) anni.

La verifica della regolare compensazione dei costi/oneri sopportati dal Soggetto Attuatore per l'adempimento agli obblighi SIEG avverrà secondo quanto stabilito nella Decisione della Commissione Europea 2012/21/UE e secondo le modalità stabilite dalla d.g.r. n. X/6002 del 19 dicembre 2016, aggiornata dalla d.g.r. 24 luglio 2023, n. XII/727.

Fatto salvo il divieto di sovra compensazione, qualora l'equilibrio economico - finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, Regione Lombardia *[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER] d'intesa con il Comune/Soggetto attuatore, valutate le motivazioni addotte, potrà ridefinire i termini della presente Convenzione o la risoluzione della stessa.*

17. Garanzia

La garanzia fideiussoria di cui al precedente art. 9, a copertura dell'intero finanziamento concesso, si ridurrà progressivamente di anno in anno, decorsi i primi otto anni, in proporzione al numero di anni residui di vita della Convenzione, nella modalità indicata al precedente art. 14.

È facoltà del soggetto attuatore presentare una prima fideiussione relativa alla fase di realizzazione dei lavori e una successiva relativa alla fase di gestione.

Al fine di garantire con continuità il finanziamento erogato, lo svincolo della prima fideiussione dovrà essere subordinato alla presentazione di idonea garanzia per la copertura del successivo periodo di gestione del servizio abitativo. Nel caso in cui il Soggetto Attuatore non riesca ad ottenere una garanzia di durata pari a quella della Convenzione, è ammessa una garanzia di durata inferiore, almeno pari a 8 anni, purché sia introdotto nel testo della fideiussione, quale causa di escussione a prima richiesta, il mancato rinnovo della fideiussione entro 30 giorni antecedenti la scadenza della stessa.

Il Soggetto attuatore può garantire la fase di gestione con ipoteca di primo grado di valore pari al contributo concesso, anche costituita su un bene non oggetto di finanziamento o sul bene di un terzo.

La garanzia verrà svincolata, su richiesta del Soggetto Attuatore, da Regione Lombardia alla scadenza del termine indicato al precedente art. 16.

18. Controlli

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

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

19. Clausola risolutiva

La Convenzione si risolverà, oltre a quanto già previsto al precedente art. 18, in caso di grave inadempimento, ovvero qualora il Soggetto Attuatore non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato da Regione Lombardia, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

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

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

Qualora l'inesatto adempimento o il ritardo siano determinati da causa di forza maggiore, il Soggetto Attuatore dovrà tempestivamente notificare tale circostanza alla Regione

Lombardia - Direzione Generale Casa e Housing sociale con lettera a mezzo p.e.c. all'indirizzo 

La presente Convenzione si intende risolta qualora sia trascorso un anno dalla sottoscrizione senza che siano maturate le condizioni per concedere l'agevolazione finanziaria ovvero sia stata dichiarata la decadenza dal beneficio finanziario ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 27 della l.r. 31 marzo 1978, n. 34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione).

20. Penali

La risoluzione della Convenzione comporterà l'obbligo da parte del Soggetto Attuatore di restituzione delle somme indicate nello specifico provvedimento del Responsabile del procedimento, in attuazione delle vigenti normative statali e regionali.

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;
- ritardo nei controlli dei requisiti dei Destinatari di cui al precedente art. 10;
- inadempienze nelle operazioni di manutenzione e di mantenimento in efficienza;

Regione Lombardia invierà al Soggetto Attuatore rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni o nel diverso maggiore termine indicato. Il mancato adempimento nei tempi indicati e/o la reiterazione di tali violazioni può essere causa di risoluzione della presente Convenzione per grave inadempimento.

21. Consenso al trattamento dei dati

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (Regolamento Generale sulla Protezione dei dati – “GDPR”), relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali e alla libera circolazione di tali dati e al d. lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m.i. (“Codice in materia di protezione dei dati personali”) 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.

22. Elenco degli allegati

Allegato 1): Piano economico finanziario

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

Allegato 2): Dichiarazione del Comune in merito al canone

Il presente atto viene stipulato in forma elettronica, mediante sottoscrizione con firma digitale delle Parti.

Per la Giunta Regionale della Lombardia: 

Per il Soggetto Attuatore:

[nel caso di Soggetto proponente diverso da Comune e ALER]

Per il Comune:
