

Regolamento Regionale —

“Disciplina del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e dei servizi abitativi sociali”

TITOLO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1

(Oggetto)

1. Il presente regolamento disciplina:
 - a) il sistema regionale di accreditamento, ai sensi dell’articolo 4, comma 4, della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
 - b) i servizi abitativi sociali, con particolare riferimento ai requisiti di accesso dei beneficiari, ai sensi dell’articolo 32 della l.r. n. 16/2016.

TITOLO II

SISTEMA REGIONALE DI ACCREDITAMENTO

CAPO I

OGGETTO E FINALITÀ DELL’ACCREDITAMENTO

Art. 2

(Oggetto del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi)

1. Il presente titolo disciplina il sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi e, in particolare:
 - a) i requisiti di ordine organizzativo, gestionale, professionale, economico e finanziari;
 - b) le procedure per accedere all'albo regionale degli operatori accreditati ad erogare i servizi abitativi pubblici e sociali, istituito con provvedimento della Giunta regionale;
 - c) gli standard relativi alla gestione dei servizi abitativi;
 - d) le modalità per il controllo e la verifica dei requisiti di ordine organizzativo, gestionale, professionale, economico e finanziari nonché per il rispetto degli standard di gestione dei servizi abitativi;
 - e) il codice etico;
 - f) le procedure per la revoca dell'accREDITAMENTO conseguente all'accertata perdita dei requisiti di cui alla lettera a), alla mancata osservanza degli standard di cui alla lettera c), al mancato rispetto del codice etico di cui alla lettera e) nonché alla mancata osservanza degli obblighi di servizio di cui al comma 5 dell’articolo 4 della l.r. n. 16/2016.
2. Ai fini del presente regolamento per accREDITAMENTO si intende un processo volontario promosso da un operatore al termine del quale la Regione riconosce, sulla base di specifici standard, la qualità di un soggetto che ha tra le proprie finalità principali l’erogazione di servizi abitativi ad un canone inferiore a quello di mercato e coerente con quanto previsto dall’articolo 12, nonché

che assicura in modo integrato la gestione amministrativa, la gestione delle manutenzioni e la gestione sociale dei servizi abitativi.

3. Il soggetto accreditato eroga i servizi abitativi secondo le disposizioni nazionali e regionali e nel rispetto dei principi di legalità, non discriminazione, buon andamento, trasparenza e imparzialità.
4. Le Aler, i Comuni e le eventuali società di scopo dagli stessi controllate e strumentali alle attività di gestione di servizi abitativi pubblici, si considerano accreditati di diritto; agli stessi non si applicano le disposizioni del presente regolamento relative all'ottenimento e al mantenimento dell'accreditamento.

Art. 3

(Finalità del sistema regionale di accreditamento per i servizi abitativi)

1. Il sistema regionale di accreditamento concorre a garantire, con i soggetti a ciò autorizzati, insieme ai comuni e alle ALER, la disponibilità dei servizi abitativi di cui alla l.r. n. 16/2016, rispondenti a standard di trasparenza, qualità, efficienza ed efficacia gestionale, nonché a criteri di sostenibilità economico-finanziaria, anche ai fini di quanto previsto dagli articoli 9, commi 1 e 10 e 11, comma 5, della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).
2. Nel realizzare e gestire i servizi abitativi pubblici e sociali, gli operatori accreditati garantiscono il rispetto degli obblighi di servizio di cui all'articolo 4, comma 5, della l.r. n. 16/2016, sulla base di apposita convenzione da stipularsi con i comuni o le ALER.

CAPO II

MODALITÀ E REQUISITI PER L'ACCREDITAMENTO

Art. 4

(Modalità di accreditamento)

1. Per accedere al sistema regionale di accreditamento la Regione emana un avviso, almeno una volta nell'anno solare.
2. L'istruttoria delle domande presentante a seguito dell'emanazione dell'avviso si distingue in:
 - a) istruttoria preliminare di ammissibilità, volta a verificare il rispetto dei termini, la completezza dei contenuti, la regolarità della documentazione prodotta e la sua conformità a quanto richiesto dall'avviso;
 - b) istruttoria di merito, volta a verificare il possesso delle capacità per operare nel settore e per erogare i servizi abitativi di cui alla l.r. n. 16/2016.
3. Lo schema di avviso, nonché le modalità di presentazione della domanda di accreditamento, sono approvati con deliberazione della Giunta regionale entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento. Con la stessa deliberazione sono, altresì, definiti i termini del procedimento.
4. La Giunta regionale può, con apposito provvedimento, individuare sistemi di rating nazionali o internazionali con cui è possibile assolvere al possesso di alcuni dei requisiti e capacità previsti dal Titolo II del presente regolamento.

Art. 5

(Requisiti preliminari generali di ammissibilità)

1. I soggetti che intendono accreditarsi ai servizi abitativi devono essere in possesso di un modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231 (Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300), comprensivo di un codice etico, ed impegnarsi a condurre la propria attività nel rispetto delle disposizioni vigenti in tema di legalità e trasparenza. Gli enti pubblici territoriali e gli enti pubblici non economici devono dimostrare l'osservanza della normativa in materia di prevenzione della corruzione e trasparenza di cui alla legge 190/2012.
2. Il Codice Etico, improntato ai principi di diligenza, correttezza, trasparenza e non discriminazione, regola il complesso di diritti e responsabilità che il soggetto che intende accreditarsi assume espressamente nei confronti di coloro con i quali interagisce nello svolgimento della propria attività. Con deliberazione della Giunta regionale, da approvarsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, sono adottate le linee guida per la sua redazione, contenenti gli elementi minimi per accedere al sistema di accreditamento.
3. Alla data di presentazione della domanda, i soggetti di cui comma 1, devono disporre di un proprio sito internet, di almeno una casella di posta elettronica ufficiale e di una casella di posta elettronica certificata.
4. I soggetti che intendono accreditarsi ai servizi abitativi devono possedere, alla data di presentazione della domanda, i seguenti requisiti:
 - a) essere enti dotati di personalità giuridica e avere un capitale sociale minimo versato non inferiore a 30.000,00 euro, al fine di garantire una soglia minima di solidità economica ovvero, per le società cooperative, avere un patrimonio netto non inferiore a tale valore;
 - b) avere uno statuto che preveda espressamente attività coerenti con quella per cui si chiede l'accREDITamento;
 - c) avere almeno una sede operativa situata nel territorio di regione Lombardia;
 - d) non avere riportato condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati previsti dall'articolo 80, comma 1, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici), con riferimento ai soggetti di cui al comma 3 del medesimo articolo 80;
 - e) non avere commesso violazioni gravi, come definite dal comma 4 dell'articolo 80 del d.lgs. n. 50/2016, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti;
 - f) essere in regola con gli adempimenti assicurativi, previdenziali e fiscali;
 - g) essere in regola con le disposizioni di legge riguardanti il collocamento al lavoro delle persone con disabilità;
 - h) non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, ovvero assenza di procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni.

5. Costituisce altresì motivo di esclusione la sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136) o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.
6. I soggetti di cui al comma 1 possono essere società anche associate in consorzi o reti di impresa, se dotate di fondo patrimoniale, enti pubblici ovvero enti del terzo settore ai sensi dell'articolo 1 della legge 6 giugno 2016, n. 106.
7. Se un operatore economico facente parte di un gruppo si avvale della capacità economica, finanziaria o tecnica di altre società del medesimo gruppo a sostegno della sua domanda di iscrizione, spetta all'operatore economico comprovare che disporrà effettivamente dei suddetti requisiti per tutta la durata di validità dell'iscrizione all'albo regionale degli operatori accreditati.

Art. 6
(Istruttoria di merito)

1. I soggetti che abbiano superato la verifica preliminare sono ammessi all'istruttoria di merito. L'istruttoria di merito è volta ad accertare, anche in contraddittorio con i soggetti che intendono accreditarsi, il possesso delle capacità per operare nel settore e per erogare i servizi abitativi. A tal fine, i soggetti che intendono accreditarsi devono:
 - a) illustrare se intendono proporsi come proprietari e/o gestori di unità immobiliari dedicate a servizi abitativi e se intendono accreditarsi per servizi abitativi pubblici, sociali o per entrambe le tipologie;
 - b) illustrare come il proprio assetto patrimoniale, la governance e la missione statutaria siano in grado di assicurare la gestione di servizi abitativi per un periodo non inferiore a dieci anni, trattandosi di servizi di interesse generale, non speculativi e di lungo termine;
 - c) illustrare come intendono garantire un approccio strategico per il mantenimento del rapporto qualità – prezzo dei servizi abitativi, con riferimento anche ai diversi ambiti territoriali su cui intendono sviluppare la propria attività principale;
 - d) illustrare gli standard di qualità degli alloggi, a partire dal livello di progettazione degli interventi a quello di manutenzione degli stessi;
 - e) illustrare le proprie policy per l'assegnazione degli alloggi, la gestione della mobilità, il mantenimento di canoni sostenibili per l'inquilino in coerenza con la destinazione alla tipologia di servizio abitativo;
 - f) illustrare il contributo che può essere offerto come gestore di servizi abitativi sociali al soddisfacimento della domanda più acuta, nell'ottica del mix abitativo;
 - g) illustrare le modalità di gestione sociale, intendendo con ciò, a titolo esemplificativo, l'accompagnamento e supporto agli inquilini nella gestione degli spazi comuni, la gestione dell'eventuale morosità, la promozione del benessere sociale, ambientale ed economico delle aree potenzialmente oggetto di intervento;
 - h) illustrare le modalità di funzionamento e di integrazione tra gestione sociale e gestione dei servizi tecnico-amministrativi del patrimonio immobiliare e dei servizi per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare;

- i) illustrare le figure professionali di cui dispongono o intendono dotarsi, nonché le attività eventualmente svolte negli ultimi cinque anni nell'ambito dei servizi abitativi pubblici o sociali, ovvero nell'ambito dell'edilizia convenzionata;
 - j) impegnarsi a trasmettere le informazioni sulle caratteristiche dei servizi abitativi gestiti, sul patrimonio immobiliare e sugli indicatori economico finanziari che riguardano i servizi oggetto di accreditamento, occorrenti al fine di valutare il mantenimento dell'accREDITAMENTO e i livelli di servizio;
 - k) dotarsi di una carta dei servizi per la gestione dei servizi abitativi.
2. La Giunta regionale, con deliberazione da adottare entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, approva le modalità di costituzione e di funzionamento, anche per quanto riguarda la valutazione degli elementi di cui al comma 1, della commissione per l'istruttoria di merito di cui presente articolo, che può essere composta da esperti esterni e da dipendenti di società del sistema regionale.

CAPO III

DURATA DELL'ACCREDITAMENTO E VERIFICHE IN CAPO ALL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

Art. 7

(Obblighi del soggetto accreditato)

1. Il soggetto accreditato è tenuto a:
- a) alimentare un database georeferenziato, i cui dati devono essere messi a disposizione di Regione, in cui inserire i dati sullo stock di alloggi utilizzati per servizi abitativi pubblici e sociali, le caratteristiche immobiliari, lo stato locativo;
 - b) dare adeguata pubblicità a tutte le nuove assegnazioni, anche tramite avviso, sui principali siti internet di compravendita e locazione, con indicazione delle modalità per reperire gli avvisi e le relative scadenze;
 - c) applicare gli standard e le modalità operative, dichiarate in sede di istruttoria, in base ai quali è stato disposto l'accREDITAMENTO e a comunicare a Regione, entro 15 giorni, ogni modifica che possa influire sul mantenimento dell'accREDITAMENTO, con particolare riguardo a quanto previsto agli artt. 5 e 6;
 - d) comunicare a Regione adeguate statistiche operative, informazioni sulla struttura organizzativa e indicatori economico finanziari che riguardano i servizi oggetto di accREDITAMENTO, al fine di costruire dei benchmark di settore e di descrivere le caratteristiche dell'offerta abitativa promossa e gestita dal soggetto accreditato.
2. Ai fini del mantenimento dell'accREDITAMENTO, la Giunta regionale predispone ed approva, con deliberazione da adottarsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, un sistema di monitoraggio e valutazione dell'attività svolta dai soggetti accreditati, con indicatori specifici sulla performance e sulla qualità dei servizi.

Art. 8

(Validità dell'accreditamento. Controlli)

1. L'accreditamento si perfeziona all'atto dell'iscrizione nell'albo regionale degli operatori accreditati e ha validità cinque anni. La validità dell'accreditamento è soggetta alla verifica del mantenimento del possesso dei requisiti e delle capacità di cui agli articoli 5 e 6, effettuata da Regione, nel corso del quinquennio.
2. La Regione può effettuare controlli, anche a campione, presso gli enti accreditati e gli enti proprietari del patrimonio affidato in gestione, allo scopo di accertare la corretta applicazione delle disposizioni del presente regolamento e il rispetto degli standard qualitativi dichiarati dall'accreditato in sede di domanda.

Art. 9

(Sospensione e revoca dell'accreditamento)

1. La Regione, in caso di accertata difformità nello svolgimento delle attività oggetto di accreditamento rispetto alle disposizioni di cui al presente regolamento e agli standard qualitativi dichiarati in sede di domanda, diffida il soggetto accreditato a conformare la propria attività alle prescrizioni impartite con la medesima diffida, entro un termine non inferiore a venti giorni. In caso di mancata osservanza delle suddette prescrizioni, decorso il termine indicato nell'atto di diffida, la Regione dispone la sospensione dall'accreditamento per una durata non superiore a sei mesi, durante i quali l'accreditato deve continuare ad assicurare la gestione di eventuali contratti in corso ma non può avviare nuove iniziative.
2. La Regione dispone la revoca dell'accreditamento e la contestuale cancellazione dall'elenco regionale nei seguenti casi:
 - a) gravi irregolarità nello svolgimento delle attività oggetto di accreditamento;
 - b) venir meno dei requisiti e delle capacità di cui agli articoli 5 e 6;
 - c) grave violazione degli obblighi di cui all'articolo 7.
3. Costituisce grave irregolarità, ai sensi della lettera a) del comma 2, il mancato rispetto degli standard qualitativi dichiarati dall'accreditato in sede di domanda.
4. In caso di revoca dell'accreditamento, il soggetto non può presentare una nuova domanda di accreditamento per i tre anni successivi alla data di adozione del provvedimento di revoca.
5. In caso di revoca dell'accreditamento il soggetto accreditato deve, nell'interesse degli utenti, portare a termine eventuali attività finanziate da amministrazioni pubbliche che presuppongono l'accreditamento, salvo che la stessa non ne disponga l'interruzione.
6. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 1 a 5 del presente articolo, qualora gli enti accreditati abbiano beneficiato di contributi pubblici, i bandi o le convenzioni attuative disciplinano i casi e le modalità di revoca, anche parziale, del contributo, qualora l'esito di controlli faccia emergere il mancato rispetto delle disposizioni del presente regolamento e degli standard qualitativi dichiarati dall'accreditato in sede di domanda.
7. Con deliberazione della Giunta Regionale, da adottarsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, sono stabilite le modalità operative per l'applicazione delle sanzioni di cui al presente articolo.

TITOLO III
SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

CAPO I
OGGETTO E FINALITÀ DEI SERVIZI ABITATIVI SOCIALI

Art. 10

(Oggetto e finalità dei servizi abitativi sociali)

1. I servizi abitativi sociali, di cui al titolo IV della l.r. n. 16/2016, comprendono alloggi destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico.
2. Costituiscono servizi abitativi sociali anche le unità abitative di comuni e ALER destinate, a seguito dei processi di valorizzazione di cui all'articolo 31, comma 2, lettera a), della l.r. n. 16/2016, a locazione a canone agevolato e aventi come beneficiari i nuclei familiari in possesso dei requisiti di cui all'articolo 11.
3. L'erogazione di servizi abitativi sociali da parte di un operatore accreditato si configura come realizzazione di unità abitative aventi le caratteristiche e le finalità degli alloggi sociali, così come definiti all'articolo 1, comma 2, del decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 e, in quanto tale, come servizio di interesse generale, anche per le finalità di cui agli articoli 9, commi 1 e 10 e 11, comma 5, della l.r. n. 12/2005.

CAPO II

REQUISITI DI ACCESSO E CRITERI GENERALI DI ASSEGNAZIONE E GESTIONE

Art. 11

(Requisiti di accesso ai servizi abitativi sociali)

1. Qualora non sia diversamente disciplinato al titolo IV della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 e dai relativi atti attuativi, i beneficiari dei servizi abitativi sociali devono possedere i seguenti requisiti:
 - 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 decreto legislativo 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 decreto legislativo 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 regolamento regionale 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. n. 16/2016, 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 regolamento regionale n. 4/2017, 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. E' 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.
2. Al fine di tenere conto di specifiche situazioni territoriali, per gli interventi assistiti da contributo o altra forma di agevolazione o finanziamento pubblico, i singoli avvisi possono prevedere per la locazione di una parte delle unità immobiliari un limite economico di accesso inferiore a quello previsto dal comma 1, fatta salva l'applicazione del canone di locazione previsto per il servizio abitativo sociale. Nel caso di programmi nazionali, si applicano i requisiti previsti dagli stessi, anche in deroga a quelli previsti dal comma 1.
3. I requisiti di accesso ai servizi abitativi sociali devono essere posseduti alla data di presentazione della domanda di partecipazione, nonché al momento della sottoscrizione del contratto.

Art. 12

(Criteri generali di assegnazione)

1. L'individuazione dei destinatari è effettuata, di norma previa stipula di un'apposita convenzione tra comune e soggetto attuatore, tra nuclei familiari che non sono in grado di soddisfare il proprio bisogno abitativo attraverso il libero mercato, sia per quanto riguarda la locazione che l'acquisto, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro, di studio o di cura. Se non diversamente stabilito dalla convenzione con il comune o dai singoli avvisi e fatta salva la facoltà di cui al comma 4, il 10 per cento delle assegnazioni deve preferibilmente riguardare nuclei familiari con un ISEE non superiore a 20.000 euro. I soggetti attuatori possono derogare al limite minimo di ISEE di cui all'art. 11, comma 1, lett. h) al fine di contribuire al soddisfacimento della domanda abitativa più acuta e per favorire l'integrazione sociale.
2. I soggetti attuatori individuano i destinatari tramite un avviso che rende note le modalità per la presentazione delle domande di partecipazione e i requisiti richiesti per l'assegnazione degli alloggi da destinare a servizio abitativo sociale secondo principi di imparzialità, eguaglianza e non discriminazione. Le modalità di pubblicità dell'avviso sono definite nella convenzione di cui al comma 1 e consistono, di norma, in una o più pubblicazioni su quotidiani locali e altre forme di pubblicità, anche presso operatori del mercato della locazione immobiliare
3. I soggetti attuatori, d'intesa con il comune nel cui territorio devono essere realizzati o sono presenti gli alloggi da assegnare, possono individuare categorie preferenziali di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, o che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. In tal caso, l'avviso con cui sono pubblicizzati i requisiti e i criteri di assegnazione può individuare tipologie privilegiate di utenza, quali, a titolo esemplificativo:
 - a) nuclei familiari con portatori di handicap, invalidità e/o con personale di assistenza;
 - b) giovani coppie di nuova formazione;
 - c) genitori singoli con figli minori;
 - d) lavoratori temporanei – studenti lavoratori;
 - e) personale sanitario,
 - f) forze dell'ordine;
 - g) lavoratori dei servizi pubblici.
4. I soggetti attuatori possono riservarsi, nell'avviso, di verificare la sostenibilità del canone di locazione, compresi oneri di gestione e imposte, rispetto alla situazione economica complessiva del candidato. A garanzia del pagamento del canone di locazione, può essere richiesta idonea copertura, tramite polizza assicurativa o fideiussione, che copra fino a un massimo di sei mensilità di canone.

Art. 13

(Criteri generali per la determinazione dei canoni di locazione)

1. 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 canone di locazione deve rispondere alle finalità

stabilite dal D.M. del 22 aprile 2008 e, qualora non sia diversamente disciplinato al titolo IV della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 e dai relativi atti attuativi:

- a) deve corrispondere al canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);
 - b) se non sono stati definiti accordi locali ai sensi della legge n. 431/1998 non deve superare il 5 per cento del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata o, in alternativa, il valore del canone stabilito dagli accordi locali di cui alla legge n. 431/1998 del comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra regione;
 - c) nei casi in cui venga determinato in base al piano economico finanziario presentato da soggetto attuatore, il suo valore annuo non può comunque essere superiore al 5 per cento del prezzo di cessione fissato a livello comunale per gli alloggi in edilizia residenziale convenzionata o, in sua assenza, del costo di realizzazione al metro quadrato per la superficie dell'abitazione, come determinato dalla Giunta regionale. La Giunta regionale può, altresì, determinare con riferimento all'articolazione dei valori di mercato, limiti massimi differenziati dei valori dei canoni da applicare.
2. Con provvedimento della Giunta regionale possono essere approvate misure di sperimentazione, anche valorizzando il contributo dei servizi di agenzie per l'abitare di cui all'articolo 3, comma 3, della l.r. n. 16/2016, volte a individuare meccanismi di fissazione dei canoni di locazione calmierati rispetto a quelli di mercato.

Art. 14

(Criteri generali di gestione)

1. I servizi abitativi sociali promuovono l'attuazione della gestione sociale congiuntamente alla gestione dei servizi tecnico-amministrativi del patrimonio immobiliare e dei servizi per il funzionamento, la fruizione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.
2. Nella convenzione con il comune, se presente, è individuato il periodo minimo per cui le unità abitative sono vincolate a servizio abitativo sociale. In ogni caso, tale vincolo deve essere trascritto nei registri immobiliari.
3. Gli interventi assistiti da contributo o altra forma di agevolazione o finanziamento pubblico sono soggetti a verifica di sovra compensazione per evitare forme di aiuto di stato non consentite.
4. Nel caso di peggioramento della situazione economica del nucleo familiare, per la mobilità dai servizi abitativi sociali ai servizi abitativi pubblici si applica l'articolo 22, comma 1bis, del regolamento regionale 4/2017, con le modalità definite dalla Giunta regionale.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 15

(Ambito di operatività)

1. Le disposizioni in tema di accreditamento di cui al Titolo II si applicano a partire dalla data di avvio di operatività dell'albo regionale degli operatori accreditati, stabilita dalla Giunta regionale con il provvedimento istitutivo del medesimo albo.
2. Le disposizioni in materia di servizi abitativi sociali di cui al Titolo III non si applicano agli atti convenzionali già sottoscritti e a quelle iniziative per cui è stato pubblicato un avviso prima che siano trascorsi novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento.