Proposta all'Assemblea legislativa del programma 2019 di housing sociale

29 Gennaio 2019

La Giunta regionale ha approvato la delibera N. 78 del 21 gennaio 2019, recante: "L.R. N. 24/2001 E S.M.I. PROGRAMMA REGIONALE DENOMINATO "HOUSING SOCIALE 2019". PROPOSTA ALL' ASSEMBLEA LEGISLATIVA".

Qualora si rendessero disponibili eventuali ulteriori risorse che affluiranno sui corrispondenti capitoli di spesa del bilancio regionale potranno essere impiegate per incrementare le disponibilità destinate al finanziamento del citato programma.

Con la realizzazione del programma in oggetto l'amministrazione regionale si propone di proseguire l'impegno nell'affrontare il problema della casa a favore delle fasce più deboli della popolazione.

Per garantire una soluzione a tali problemi abitativi, dignitosa sul piano sociale e sostenibile sul piano finanziario, la Regione promuovere un incremento dell'offerta di abitazioni destinate all'affitto a canoni di locazione inferiori a quelli di mercato e, accanto a questa, all'acquisizione della proprietà della prima casa di abitazione.

La Regione intende inoltre favorire la realizzazione di interventi innovativi e sperimentali relativi a forme dell'abitare quali possono essere, a titolo esemplificativo, proposte di abitare solidale, cohousing, ed altre iniziative rivolte al sostegno sociale/sanitario, ed a migliorare la coesione sociale tra i cittadini e il rafforzamento e l'integrazione tra servizi di welfare pubblici e privati.

Prioritari saranno gli interventi di recupero e di sostituzione edilizia diretti a migliorare la qualità urbana ed architettonica, nonché l'efficienza sismica ed energetica del patrimonio edilizio, in coerenza con le politiche regionali dirette a contenere il consumo del suolo.

Le risorse di cui è dotato il programma saranno utilizzate per la concessione di un contributo unitario per alloggio di importo massimo stabilito dal bando e comunque non superiore a € 30.000,00 per alloggio, elevabile a € 40.000,00 nel caso di alloggi realizzati in interventi di recupero o di sostituzione edilizia.

Tale contributo potrà essere ulteriormente incrementato nella misura massima di € 5.000,00 per un alloggio all'interno di programmi di innovazione.

Ciascun progetto di innovazione potrà inoltre essere finanziato fino ad un massimo di € 100.000,00, parametrabili in relazione alla dimensione complessiva dell'intervento in termini di alloggi/nuclei coinvolti ed assegnabili sulla base della qualità della proposta presentata in termini di contenuti sperimentali e di apporti di innovazione sull'housing sociale, nel rispetto degli obiettivi e dei requisiti fissati nel bando.

In ogni caso il valore a mq. del contributo, per ciascun alloggio, non dovrà superare un valore soglia che sarà stabilito dal Bando.

Il contributo è attribuito direttamente all'operatore economico che parteciperà al bando, il quale:

- n caso di vendita dovrà imputarlo in conto prezzo di vendita;
- in caso di locazione, di lungo periodo o permanente dovrà utilizzarlo per abbattere di almeno il 20% il canone rispetto al canone concertato previsto dagli accordi territoriali di cui alla legge 431/98, laddove questi siano disponibili e aggiornati. In ogni caso il canone massimo non potrà comunque essere superiore ad € 6.000,00 annuali.

Gli alloggi che possono formare oggetto del contributo regionale devono essere destinati:

- lla prima casa di proprietà, anche attraverso patti di futura vendita dopo un periodo di locazione massimo di 8 anni a canone concordato;
- alla locazione, di lungo periodo o permanente, ad un canone non superiore a quello stabilito nel bando.

Il programma finanzierà le seguenti tipologie di intervento:

- recupero del patrimonio edilizio esistente, attuato mediante interventi riguardanti il fabbricato nella sua interezza, ovvero quali interventi di nuova costruzione ammessi dalle norme urbanistiche vigenti e realizzati in conseguenza di contestuale demolizione di edifici esistenti e di loro sostituzione, collocati in ambiti urbani consolidati o di riqualificazione urbana;
- completamento e messa a disposizione di alloggi esistenti, già conclusi o ricompresi in interventi in corso di ultimazione; ovvero realizzazione di nuovi alloggi su aree di proprietà inserite all'interno di piani urbanistici approvati alla data di pubblicazione del bando o da realizzarsi con intervento diretto in lotti o aree di completamento.

Ai fini della ammissione al finanziamento il prezzo di cessione dei singoli alloggi non potrà essere superiore a 300.000,00 € per la prima casistica e a 280.000,00 € per la seconda.

Il prezzo effettivo e i canoni di locazione sono definiti al momento della partecipazione al bando e non potranno subire alcuna maggiorazione successiva.

Potranno partecipare al bando gli operatori che l'art. 14 della L.R. n. 24/2001 e s.m.i. autorizza a realizzare alloggi destinati alla cessione in proprietà e alla locazione o in godimento permanente e a termine con differimento della stessa proprietà: Imprese di Costruzione o loro Consorzi, Cooperative di Abitazione o loro Consorzi, aventi i requisiti stabiliti dal bando che la Giunta Regionale emanerà.

La definizione dei criteri per l'individuazione dei destinatari finali delle abitazioni avverrà nel Bando.

Ai fini della valutazione delle proposte da ammettere a finanziamento saranno ritenuti prioritari:

- gli interventi con contenuti di innovazione e sperimentazione in materia di housing sociale, anche sotto il profilo delle tipologie edilizie, ed in grado di generare concreti e positivi effetti in termini di coesione sociale, solidarietà e sussidiarietà in termini di welfare sul territorio in cui è previsto l'intervento;
- gli interventi finalizzati al recupero ed alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente, anche mediante interventi di demolizione e ricostruzione;
- gli interventi per la cui realizzazione, attraverso apposite convenzioni, i Comuni concorrano al contenimento dei costi mediante l'assegnazione di aree o immobili a condizioni vantaggiose, il contenimento degli oneri di urbanizzazione, la riduzione di imposte comunali o l'adozione di altre forme di incentivazione;
- gli interventi che dimostrino la sostenibilità nel tempo dell'iniziativa proposta e forniscano adeguate forme di garanzia nel raggiungimento degli obiettivi preposti;
- gli interventi realizzati in contesti già urbanizzati e dotati di infrastrutture e servizi;
- gli interventi di certa e rapida cantierabilità e con cronoprogrammi definiti e contenuti

temporalmente, in particolare che prevedano uno stato di avanzamento lavori che assicuri spese da sostenere per l'attuazione dell'intervento effettivamente realizzate ed esigibili entro il 31 dicembre 2019;
- gli interventi per i quali i soggetti proponenti si impegneranno a contenere i costi di realizzazione e a ridurre i canoni o i prezzi di vendita rispetto ai livelli massimi stabiliti dal bando;
- gli interventi che prevedano adeguate modalità di comunicazione e promozione delle iniziative proposte, volte a favorire la condivisione con la comunità locale.

Il bando emanato dalla Giunta Regionale per l'attuazione del programma, dettaglierà le modalità di presentazione e di valutazione delle domande di contributo, la localizzazione e le caratteristiche degli interventi e degli alloggi da ammettere a finanziamento, i requisiti degli operatori che partecipano al bando, le tipologie di nuclei familiari destinatarie dei finanziamenti e i requisiti soggettivi, il prezzo di vendita, i canoni di locazione, le procedure e le modalità di selezione dei beneficiari dei contributi e gli aspetti tecnici, amministrativo-contabili attinenti la realizzazione del programma stesso e le procedure relative alla concessine e liquidazione del contributi.

Per ulteriori dettagli si rinvia ai contenuti dell'allegata delibera regionale.

34908-pogramma housing sociale 2019.pdfApri