

## **Allegato B**

(Testo dello schema di accordo approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 2231 del 28 dicembre 2015, coordinato con le modifiche ed integrazioni di cui alla delibera che approva il presente allegato)

**Schema di Accordo tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Bologna, attuativo del Protocollo di collaborazione sottoscritto il 27/09/2012, per la promozione e realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (Comparto R.5 Navile, lotti H, N) ai sensi dell'art. 15, legge n. 241/1990.**

In data odierna

TRA

Regione Emilia-Romagna, di seguito denominata Regione, con sede in Bologna in via A. Moro 52 rappresentata dal Direttore generale alla Cura del territorio e dell'ambiente, dott. Paolo Ferrecchi;

Comune di Bologna, di seguito denominato Comune, con sede in Bologna in Piazza Maggiore 6, rappresentato dal Direttore del Settore Politiche Abitative, dott. Davide Minguzzi;

PREMESSO

*Che in data 27 settembre 2012 è stato siglato il "Protocollo di collaborazione tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Bologna per la programmazione e attuazione di misure innovative nel campo della promozione dell'edilizia sociale e della valorizzazione urbana";*

DATO ATTO

Che con il Protocollo citato la Regione ed il Comune si sono impegnati a promuovere la realizzazione di interventi innovativi di edilizia sociale e di valorizzazione urbana, destinandovi anche risorse regionali, e a sottoscrivere, in esito ai lavori di un Tavolo Tecnico, un accordo attuativo finalizzato a specificare i contenuti del programma di realizzazione e gestione dell'intervento di edilizia residenziale sociale;

Che il tavolo tecnico costituito con determinazione n. 12291/2012 del Direttore Generale alla Programmazione Territoriale e Negoziata, Intese. Relazioni Europee e Relazioni Internazionali, dott. Enrico Cocchi, si è riunito

nel periodo tra ottobre 2012 e ottobre 2014 ed ha svolto un'attività di impostazione e verifica delle soluzioni tecnico-amministrative più adeguate per attivare il percorso di realizzazione dell'intervento di housing sociale;

Che la Regione si è impegnata, con la D.A.L. n. 93 del 2012, a sostenere l'attuazione degli interventi da realizzare all'interno del piano particolareggiato per la riqualificazione del Comparto dell'ex Mercato Navile e nel comparto Bertalia Lazzaretto ricompresi nel Piano Generale di Sviluppo 2012-2016 del Comune di Bologna", destinandovi dieci milioni di euro;

Che il Comune ha pubblicato un avviso pubblico, di cui alla Deliberazione della Giunta Comunale n. 207 del 2 settembre 2014, con il quale ha individuato quale ambito prioritario di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale sociale l'ambito della zona integrata di settore R5.2 Navile, blocchi H, N;

Che il Comune, seguendo un percorso amministrativo in conformità al D.Lgs. n. 196/2006 e D.P.R. n. 207/2010, è pervenuto, con la delibera di Giunta comunale n. 287 del 24/11/2015, recante "Individuazione del promotore per la concessione di servizi relativa alla gestione di alloggi di edilizia residenziale sociale e realizzazione del relativo complesso immobiliare nell'ambito della zona integrata di settore R5.2 Navile, blocchi H, N, di cui al previgente PRG, tramite procedura di finanza di progetto: dichiarazione di pubblico interesse", alla dichiarazione di pubblico interesse del progetto presentato dalla Società Investire SGR SpA;

Che tale progetto verrà posto a base di gara per l'affidamento della concessione dei servizi abitativi, ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e relativo regolamento di esecuzione D.P.R. n. 207/2010 (art. 278);

#### CONSIDERATO

Che in relazione agli impegni condivisi dalla Regione e dal Comune, di cui all'art. 4 del succitato Protocollo, si conviene che entrambe le Parti, ognuna per quanto di competenza, hanno contribuito alla programmazione e attuazione di misure innovative per l'attuazione di interventi di edilizia residenziale sociale; impegni che in particolare sono così sintetizzabili:

**Per la Regione Emilia Romagna:**

- individuare nell'ambito del proprio Programma pluriennale per le politiche abitative, approvato ai sensi dell'art. 8 della L.R. 24/2001, una linea di provvedimenti volti a promuovere interventi innovativi nel settore dell'housing sociale e del cohousing in partnership pubblico-privato;
- destinare risorse regionali adeguate a sostenere l'attuazione di programmi innovativi nel campo della promozione dell'edilizia sociale, nonché identificare possibili risorse economiche aggiuntive europee e nazionali;
- verificare la fattibilità di attivazione di Fondi anche di carattere immobiliare per interventi di Housing sociale e di valorizzazione del patrimonio pubblico a finalità abitativa;
- promuovere i programmi condivisi in sede nazionale ed europea, per favorire l'innescò di finanziamenti attraverso le misure previste (Piano nazionale città, politiche di coesione 2014-2020).

**Per il Comune di Bologna:**

- destinare risorse, anche tramite patrimonio (lotti edificabili destinati ad ERS), per l'attuazione di programmi condivisi;
- promuovere l'integrazione delle proprie politiche per l'innovazione della città con gli strumenti e le misure messe a disposizione dalla Regione Emilia Romagna;
- a condividere gli esiti della collaborazione con l'intero sistema istituzionale regionale e promuovendo forme di ulteriore sperimentazione;
- promuovere forme di partenariato con soggetti privati e istituzioni finanziarie;

Che in riferimento alle caratteristiche d'intervento pubblico nel settore abitativo il sistema dell'edilizia residenziale sociale è da intendersi *"costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, così come definito dal D.M. Infrastrutture 22 aprile 2008"* e che tale definizione è così declinata nelle finalità della legge regionale 24/01 (art. 2);

*La Regione persegue il coordinamento delle politiche abitative con gli indirizzi della pianificazione territoriale, sostenendo l'incremento della disponibilità di alloggi di edilizia residenziale sociale prioritariamente attraverso la riqualificazione urbana, la rigenerazione*

*sostenibile e l'acquisto del patrimonio edilizio esistente e contrastando il consumo di suolo derivante dalla dispersione degli insediamenti nel territorio rurale. In particolare le politiche abitative della Regione e degli enti locali dell'Emilia-Romagna sono dirette:*

- a rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la rigenerazione del patrimonio pubblico di alloggi;*
- ad ampliare l'offerta di abitazioni in locazione permanente ed a termine a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, anche attraverso il concorso dei soggetti privati, privilegiando i promotori di interventi di riqualificazione. (...)*
- a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti e degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura, nonché il raggiungimento di elevati standard di sostenibilità ambientale;*

Che alla luce di quanto previsto nella delibera di Assemblea legislativa n. 16 del 9 giugno 2015, che ha approvato il Programma pluriennale per le politiche abitative, può dirsi che il risultato atteso da un intervento di housing sociale è un insieme complesso di effetti sul territorio urbano, che si misurano in termini di qualità, sostenibilità, coesione sociale e integrazione nel contesto e che il servizio offerto alla città deve quindi essere valutato per il suo interesse pubblico complessivo;

#### RILEVATO

Che il Comune ha individuato quale ambito prioritario di intervento per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, su cui incentrare le risorse messe a disposizione dalla Regione, l'ambito della zona integrata di settore R5.2 Navile, blocchi H, N;

Che il Comune, viste le perduranti condizioni problematiche del mercato immobiliare anche nel Comparto urbanistico R5.2, nonché l'alto significato economico-sociale implicito nel completamento dei lotti H ed N per il positivo sviluppo del Quartiere e del quadrante urbano a nord della Stazione Centrale, al fine di conseguire con maggiore efficacia gli obiettivi di interesse pubblico, intende incentivare la realizzazione di servizi di Edilizia Residenziale Sociale nel

comparto, nei termini e nelle condizioni di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24/11/2015, tramite la messa a disposizione dell'area senza predefinirne i valori di cessione, ovvero valutando la complessiva sostenibilità finanziaria della proposta nella sua interezza;

Che la Giunta Comunale ha dichiarato di pubblico interesse la proposta della Società Investire SGR SpA avendone valutato la completezza ai fini del Regolamento di esecuzione ed attuazione del Codice dei contratti pubblici (ex art. 278), la fattibilità sotto il profilo della funzionalità e fruibilità del servizio, dei tempi di realizzazione, del rendimento, del costo di gestione e di manutenzione, della durata della concessione, dei canoni da applicare e del loro criterio di aggiornamento, del valore del piano economico finanziario, nonché l'assenza di elementi ostativi alla sua realizzazione, e che tale proposta costituisce la base di gara per l'affidamento della concessione del servizio di realizzazione e gestione di alloggi sociali che beneficerà del contributo regionale;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO SI CONVIENE E SI STIPULA IL SEGUENTE

#### **ACCORDO ATTUATIVO**

##### **Articolo 1 - Oggetto dell'Accordo e finalità**

1) Oggetto del presente Accordo è l'attuazione degli impegni attuativi condivisi all'art. 4 del Protocollo di collaborazione tra Regione Emilia-Romagna e Comune di Bologna *"Programmazione e attuazione di misure innovative nel campo della promozione dell'edilizia sociale e della valorizzazione urbana"*, sottoscritto in data 27 settembre 2012, ed in particolare finalizzati a definire:

- il programma prioritario di intervento sul quale destinare il contributo regionale;
- le condizioni e le modalità per la concessione del contributo;
- il quadro economico-finanziario e gli impegni di ciascun Ente;
- gli strumenti di coinvolgimento di risorse private;
- il cronoprogramma degli interventi;
- il sistema di monitoraggio.

##### **Articolo 2 - Caratteristiche del Programma di intervento**

1) A seguito del lavoro svolto dal tavolo tecnico di cui all'articolo 2 del Protocollo di collaborazione sottoscritto, il Comune di Bologna e la Regione Emilia-Romagna convengono che:

- l'intervento sul quale far confluire i fondi regionali, e che presenta le migliori potenzialità in termini di quantità, qualità, tempi, garanzie e risorse, anche a seguito delle proposte pervenute da investitori privati, è rappresentato dalla creazione di un rapporto di partenariato pubblico-privato per la concessione di servizi relativi alla gestione di alloggi di edilizia residenziale sociale e realizzazione del relativo complesso immobiliare;
- il comparto che presenta le migliori caratteristiche in tal senso, e nel quale verrà realizzato l'intervento, ricade nell'ambito della zona integrata di settore R5.2 Navile, blocchi H, N, di cui al previgente PRG del Comune di Bologna, su un'area di proprietà dello stesso Comune;
- le parti concordano sull'efficacia dello strumento della finanza di progetto di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, "*Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE*", come percorso per la concessione di servizi oggetto del presente Accordo;
- il Comune, valutato con delibera Delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24/11/2015 l'interesse pubblico di una delle proposte pervenute, porrà a base di gara il progetto presentato dalla Società Investire SGR SpA, che assumerà il ruolo di promotore, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 278 del D.P.R. n. 207/2010;
- a seguito della gara per l'affidamento della concessione del servizio di realizzazione e gestione di alloggi sociali, sarà quindi individuato il Soggetto concessionario dell'intervento, con il quale il Comune sottoscriverà la Convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., e dell'art. A-26 della L.R. n. 20/2000 e s.m..

2) L'attività di costruzione prevista dalla concessione è realizzata solo in funzione della prevalente attività e finalità sociale per la produzione di servizi abitativi, rappresentati dal complesso di alloggi in locazione e dei

servizi ad essi integrati, destinati a soggetti ricompresi nell'ambito delle politiche di housing sociale.

3) La proposta che il Comune ha dichiarato di interesse pubblico e che verrà posta a base di gara per la selezione del concessionario, costituisce riferimento in relazione alle caratteristiche tipologiche e sociali dell'intervento per il presente Accordo, e può essere come di seguito sintetizzata:

- concessione in locazione di circa 320 alloggi realizzati dal concessionario secondo tre formule: il 26% (circa 83 alloggi) in locazione a 8 anni con patto di futura vendita, altrettanti in locazione a 15 anni, il 48% (circa 153 alloggi) in locazione di lungo termine (20 anni);
- gli alloggi saranno realizzati indicativamente con il seguente mix tipologico: 142 unità da 1 o 2 persone, 144 unità da 3 o 4 persone, 34 unità per 5 persone o più;
- azioni e interventi sociali finalizzati a rafforzare l'identità locale degli inquilini e il senso di appartenenza alla comunità.

### **Articolo 3 - Obiettivi di qualità dell'intervento**

1) Le Parti convengono che, ai fini della concessione del finanziamento pubblico:

- il progetto urbano e architettonico dovrà perseguire la massima permeabilità degli spazi e consentire una corretta relazione tra fronte strada degli edifici a piano terra e lo spazio pubblico circostante;
- sotto il profilo architettonico l'insediamento dovrà ottimizzare le superfici minimizzando i costi per le parti accessorie e le onerosità di gestione/manutenzione, destinando le risorse all'aumento della qualità dell'abitare e dell'efficienza energetica;
- il complesso edilizio dovrà perseguire il contenimento dei consumi energetici mediante adeguate soluzioni tecnologiche relative all'involucro (elementi opachi e trasparenti, nel periodo invernale ed estivo), agli impianti, e alla produzione e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili;
- sia per l'intero edificio che per le singole unità immobiliari dovrà essere garantita - attraverso il rilascio dell'Attestato di prestazione energetica - una classe energetica non inferiore alla classe A1 in

conformità a quanto prescritto dalla Delibera dell'Assemblea Legislativa n. 1275 del 07 settembre 2015 sulla certificazione energetica degli edifici.

#### **Articolo 4 - Finalità del contributo regionale**

1) Il contributo regionale pari a Euro 10.000.000,00 di euro, qui disciplinato, è finalizzato alla erogazione del servizio di Edilizia residenziale sociale con canoni di locazione e prezzi di vendita degli alloggi sostenibili rispetto ai canoni e ai prezzi del libero mercato, al fine di agevolare l'accesso alla proprietà e all'affitto dei soggetti e delle famiglie che pur non potendo accedere - per condizioni sociali e reddituali - all'Edilizia residenziale pubblica, hanno difficoltà a reperire un alloggio nel mercato immobiliare di Bologna.

2) Il contributo è altresì finalizzato al sostegno di interventi ed azioni per il miglioramento delle relazioni sociali tra inquilini, nella consapevolezza che la forte eterogeneità dei soggetti e delle famiglie che fruiscono del servizio - dal punto di vista culturale, etnico, anagrafico ecc. - necessita dell'attivazione di processi continui di crescita collettiva e partecipazione.

3) Il contributo regionale è destinato in particolare ad abbattere il costo di realizzazione delle infrastrutture necessarie per l'erogazione del servizio di Edilizia residenziale sociale (alloggi e opere di urbanizzazione), e ridurre quindi in modo significativo per gli utenti finali i prezzi di vendita e i canoni di locazione rispetto a quelli offerti dal libero mercato.

4) I prezzi di vendita contenuti nell'ultimo rilevamento disponibile dell'Agenzia delle Entrate riferito al I semestre 2015 - riportati nel rapporto dell'Osservatorio del mercato immobiliare riferito alla città di Bologna, Zona D7, microzona 5, che comprendere l'area dell'intervento - sono mediamente pari a 2.750 Euro/mq di SLV (superficie lorda vendibile) per alloggi in stato di conservazione "ottimo", assimilabili quindi ad alloggi di nuova costruzione. I canoni di locazione rilevati dallo stesso rapporto OMI sono mediamente pari a 7 Euro/mq/mese di SUL (superficie utile lorda) per alloggi esistenti in stato di conservazione "normale".

5) Le caratteristiche sociali dell'intervento rappresentano la finalità principale del presente Accordo e il contributo regionale si pone come obiettivo l'avvio di un processo



virtuoso e del tutto innovativo che possa contribuire alla rigenerazione sociale e urbanistica di un'area strategica per la città, attraverso la realizzazione di edilizia di qualità con elevate prestazioni energetiche, servizi integrati per l'utenza, e l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale con prezzi di vendita indicativamente inferiori del 30% rispetto ai prezzi di mercato, e canoni di locazione in linea con quelli previsti dalla L. n. 431 del 1998 in materia di canoni concordati, così come meglio descritto e disciplinato nel successivo articolo 9.

#### **Articolo 5 - Quadro economico-finanziario**

1) La fattibilità economica e finanziaria dell'intervento, come rilevabile dalla proposta che il Comune ha dichiarato di interesse pubblico e che verrà posta a base di gara, presenta in sintesi le caratteristiche descritte ai successivi commi.

2) Il piano finanziario è sostenuto dal meccanismo dei Fondi immobiliari chiusi. La SGR proponente stima l'investimento in circa 54,1 Mln di Euro che costituisce il capitale del Fondo, con una composizione così definita: Cassa Depositi e Prestiti per l'80% del capitale complessivo (impegno già formalizzato con Delibera da parte della stessa CDP e comunicato in data 28 aprile 2014), il 13% è rappresentato dalla valorizzazione dell'area su cui insiste l'intervento, e il 7% del valore del Fondo sarà commercializzato sul mercato tramite la ricerca di nuovi investitori.

3) Il valore di conferimento dell'area al Fondo locale - compresa la quota di urbanizzazioni già realizzate - è 7,15 Mln di Euro, che sarà riconosciuto al Comune con l'attribuzione di quote del Fondo locale.

Tabella Piano Finanziario

Interventi	Risorse del Fondo	Contributo Regione	Totale intervento
Realizzazione opere edili per il servizio di ERS (alloggi e urbanizzazioni)	44. 104.187,00	10.000.000,00	54.104.187,00
<b>TOTALI</b>	<b>44. 104.187,00</b>	<b>10.000.000,00</b>	<b>54.104.187,00</b>

4) Un piano economico dettagliato, che ha verificato la fattibilità dell'intervento, è contenuto nella proposta per la quale il Comune ha dichiarato il pubblico interesse e che sarà posta a base di gara per la selezione del

concessionario. Di seguito sono sintetizzati gli aspetti che caratterizzano l'intervento:

- l'investimento previsto per la realizzazione degli interventi di ERS nel Comparto R5.2 ex Mercato Navile, ammonta a Euro 54.104.187,00, corrispondenti a un costo unitario di 1.718 Euro/mq di SU;
- i tempi di realizzazione di tutto l'insediamento (lotti H ed N) sono contenuti in circa 24 mesi dall'ottenimento dei titoli abilitativi;
- sono previste manutenzioni a carico della proprietà per un importo di € 500/unità/anno. Il costo è quindi commisurato al numero di unità ancora a carico della proprietà. Nei primi anni di gestione l'ammontare iscritto nel PEF supera i 180.000 €/anno;
- il Promotore dichiara che il canone mediamente applicato per i differenti tagli di alloggi è coerente col Canone Concordato ai sensi della L.431/1998, così come disciplinato dall'Accordo Territoriale per il territorio metropolitano di Bologna, sottoscritto il 24 Giugno 2014;
- i prezzi di vendita convenzionali degli alloggi proposti (con il patto di futura vendita o alla fine del periodo di locazione) ammontano a 2.000 Euro/mq di SLV per quelli in locazione di lungo periodo (20 anni), 2.100 Euro/mq di SLV per la locazione a medio termine (15 anni), ed a 2.200 Euro/mq per quelli in locazione con patto di futura vendita (8 anni);
- l'equilibrio economico dell'intervento, vista la spiccata finalità sociale del servizio da erogare che contempla una elevata qualità sociale, urbanistica ed edilizia, è assicurato dal contributo regionale nella misura di 10 Mln. di Euro, la cui concessione ed erogazione è condizionata al rispetto delle prescrizioni e dei parametri contenuti nel presente Accordo.

#### **Articolo 6 - Impegni delle parti**

1) Il Comune si impegna:

- a mettere a bando di gara il progetto di cui alla Delibera di Giunta Comunale n. 287 del 24/11/2015, con gli eventuali chiarimenti conseguenti alla sottoscrizione del presente accordo, propedeutici alla concessione ed erogazione del contributo regionale;

- a conferire al soggetto concessionario le aree individuate come Blocchi H ed N del Piano Particolareggiato R 5.2 Navile, per realizzare l'intervento di housing sociale;
- a vigilare sulla osservanza da parte del concessionario delle condizioni indicate nella convenzione che verrà stipulata tra Comune e soggetto concessionario;
- ad inviare alla Regione la scheda di monitoraggio annuale di cui al successivo art. 12;
- a garantire il rispetto, nella realizzazione delle diverse fasi del progetto, dei termini previsti nell'art. 11 del presente Accordo.

2) La Regione si impegna ad concedere ed erogare al Comune di Bologna la somma di 10 milioni di euro, già accantonati nel capitolo 32009 del bilancio regionale, a titolo di contributo per la valorizzazione del carattere sociale dell'intervento, alle condizioni, nei tempi e secondo le modalità stabilite dal presente Accordo.

#### **Articolo 7 - Destinazione degli alloggi**

1) Gli alloggi funzionali all'erogazione del servizio di edilizia sociale che dovranno essere realizzati, coerentemente con i contenuti della proposta che verrà posta a base di gara, saranno indicativamente così distribuiti:

- circa n. 153 alloggi saranno destinati alla locazione a lungo termine per un minimo di 20 anni;
- circa n. 83 alloggi saranno destinati alla locazione a termine per un periodo non inferiore a 15 anni;
- circa n. 83 alloggi saranno assegnati in locazione per un minimo di 8 anni con patto di futura vendita.

#### **Articolo 8 - Beneficiari del Servizio**

1) L'Amministrazione comunale, nella convenzione da sottoscrivere con il concessionario che sarà selezionato a seguito del bando emanato secondo le procedure del Project financing, individua i beneficiari del servizio di edilizia residenziale sociale qui disciplinato, avendo anche come riferimento indicativo le seguenti tipologie di utenza:

- nuclei familiari composti principalmente da più soggetti anziani che ricadono nella fascia di decadenza dell'ERP;
- nuclei familiari che ricadono nella fascia di permanenza ERP composti prevalentemente da soggetti singoli o coppie di giovani;
- nuclei familiari che ricadono nella fascia di permanenza ERP con anziani o disabili a carico;
- nuclei familiari con forte propensione alla locazione, ovvero famiglie in situazione di disagio con incidenza

del loro canone sul reddito netto disponibile superiore al 30%;

- nuclei familiari propensi all'acquisto ma in condizioni di disagio, data l'esigua capacità economica per sostenere un mutuo ipotecario per un alloggio di libero mercato.

2) Per la concessione del contributo regionale, potranno concorrere all'assegnazione degli alloggi i soggetti di cui al comma precedente che abbiano un reddito ISEE non superiore a quello che consente la permanenza negli alloggi di ERP, secondo la disciplina attuativa della legge regionale n. 24 del 2001 vigente al momento della stipula del contratto di locazione, aumentato del 50%.

2 bis) La Regione e il Comune, con atto integrativo al presente Accordo, in coerenza col "Programma pluriennale per le politiche abitative" di cui alla deliberazione di Assemblea Legislativa n. 16 del 2015 e con la "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo" di cui alla L.R. 8 agosto 2001 n. 24 e successive modifiche e integrazioni, potranno ridefinire in accordo fra loro i parametri di reddito per l'accesso al servizio in ragione di modifiche approvate dalla Regione sui limiti di reddito per la permanenza negli alloggi ERP o nel caso in cui il numero delle richieste pervenute dai nuclei famigliari aventi diritto non consentano la piena locazione degli alloggi realizzati.

3) Per l'assegnazione degli alloggi destinati alla locazione con patto di futura vendita il Comune valuterà le condizioni di reddito per l'accesso al servizio di housing sociale per poter assicurare la presenza di condizioni economiche che consentano l'acquisto dell'alloggio allo scadere della locazione.

#### **Articolo 9 - Canoni e prezzi**

1) Per la concessione del contributo regionale, il canone lordo complessivo a carico degli inquilini, esclusa la sola imposta di registro, non potrà eccedere quello previsto dalla L. n. 431 del 1998 in materia di canoni concordati, così come disciplinato dall'Accordo Territoriale per l'area metropolitana di Bologna, sottoscritto il 24 Giugno 2014, che costituisce anche riferimento per gli eventuali aggiornamenti annuali (non superiori al 75% della variazione ISTAT).

2) Nella convenzione richiamata all'articolo 8 da sottoscrivere tra il Comune e il concessionario dei servizi di housing sociale, saranno indicati i canoni di locazione a carico degli inquilini per ciascuna tipologia di alloggio,

prendendo come riferimento il valore calcolato per €/mq/anno moltiplicato per la Slv.

3) La convenzione indicherà inoltre quali servizi, tra quelli descritti nell'Accordo Territoriale di cui al comma 1, come eventualmente modificato, saranno riconosciuti agli inquilini affinché il canone complessivo da questi corrisposto - compresi gli eventuali oneri fiscali derivanti dall'applicazione del regime IVA nella misura del 10% - risulti non superiore al canone concordato calcolato nei modi previsti dall'Accordo territoriale valido per l'area metropolitana di Bologna richiamato al comma 1. Il Comune dovrà vigilare su tale prescrizione, dandone atto nell'attività di monitoraggio prevista dall'articolo 12.

4) A titolo meramente esemplificativo, il canone base mensile dovrà avere come riferimento i 5 €/mq/mese di Slv, per un canone complessivo riferito ad un alloggio di medie dimensioni (85 mq. Slv, trilocale per 3 - 4 persone) inferiore a 450,00 €/mese.

5) Sempre ai fini della concessione del contributo regionale, i prezzi di vendita degli alloggi riferiti al servizio di housing sociale, in ragione delle diverse tipologie richiamate al precedente articolo 7, dovranno essere inferiori del 20 - 30% rispetto al normale prezzo medio di mercato pubblicato nel rapporto dell'Osservatorio Immobiliare Italiano riferito alla città di Bologna e alla zona oggetto dell'intervento, richiamato al precedente articolo 4 (indicativamente tra i 1.950 e i 2.200 €/mq).

6) I prezzi di vendita degli alloggi sociali calcolati in conformità a quanto indicato al precedente comma 5, potranno essere oggetto di aggiornamento in coerenza con quanto previsto al precedente comma 1 per i canoni di locazione.

#### **Articolo 10 - Modalità di concessione, liquidazione ed erogazione del contributo pubblico**

1) Il dirigente regionale competente provvederà alla concessione a favore del comune di Bologna del finanziamento di 10 milioni di euro, nel rispetto dei principi e postulati sanciti dal d.lgs. 118/2011 e ss.mm., in conformità alla normativa contabile vigente nonché alla propria deliberazione n. 2416/2008 e ss.mm., a seguito della conclusione della procedura comunale volta alla individuazione del concessionario e alla conseguente sottoscrizione della convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 28 della legge n. 1150 del 14.8.1942 e s. m., dell'art. A-26 della L.R. n. 20/00 e s.m..

2) Il Dirigente regionale competente provvederà inoltre alla liquidazione del finanziamento e alla richiesta di emissione del relativo titolo di pagamento in quattro rate e saldo alle seguenti scadenze:

- la prima rata, nella misura del 40% del finanziamento regionale concesso, a seguito del ritiro da parte del concessionario del titolo abilitativo rilasciato dal Comune e del verbale di consegna dei lavori per la realizzazione degli alloggi propedeutici al servizio di housing sociale; in tale occasione il Comune provvederà a trasmettere alla Regione copia del progetto per il quale è stato rilasciato il permesso di costruire;
- la seconda rata, nella misura del 20% del finanziamento regionale concesso, in base alla certificazione del raggiungimento del 35% dello stato di avanzamento lavori attestata sia dal Direttore dei lavori che dal Responsabile Comunale;
- la terza rata, nella misura del 20% del finanziamento regionale concesso, in base alla certificazione del raggiungimento del 70% dello stato di avanzamento lavori attestata sia dal Direttore dei lavori che dal Responsabile Comunale;
- la quarta rata, nella misura del 10% ad ultimazione dei lavori attestata sia dal Direttore dei lavori che dal Responsabile Comunale;
- il saldo del finanziamento, nella misura del 10% del finanziamento regionale, successivamente all'approvazione degli atti di collaudo da parte degli organismi competenti e all'avvio del servizio.

#### **Art. 11 - Cronoprogramma**

1) A far data dalla sottoscrizione del presente Accordo (entro 30 aprile 2016) il Comune si impegna a rispettare e a far rispettare i seguenti termini temporali:

a) tre mesi per la pubblicazione del bando di gara (31 luglio 2016);

b) nove mesi per la conclusione della procedura di affidamento della concessione (31 gennaio 2017);

c) dodici mesi per la sottoscrizione della convenzione urbanistica e per il conferimento al soggetto concessionario delle aree individuate come Blocchi H ed N del Piano Particolareggiato R 5.2 Navile (30 aprile 2017);

d) quattordici mesi per l'inizio dei lavori di realizzazione degli alloggi finalizzati al servizio di housing sociale (30 giugno 2017);

e) 30 mesi dall'inizio dei lavori per il completamento delle opere e l'avvio del servizio di housing sociale (31 dicembre 2019).

2) Non costituisce variazione del cronoprogramma il ritardo, non superiore a tre mesi, dei tempi e delle date indicate al comma 1.

#### **Art. 12 - Monitoraggio e vigilanza**

1) Fino alla completa realizzazione dell'intervento (lett. e del cronoprogramma), il responsabile del procedimento designato dal Comune di Bologna svolge l'attività di monitoraggio dell'intervento di realizzazione dei servizi di Edilizia residenziale Sociale nel Comparto Navile - ex Mercato Ortofrutticolo attraverso un report annuale che verrà trasmesso al Responsabile del Servizio competente designato dalla Regione Emilia-Romagna.

2) La mancata presentazione da parte del Responsabile Comunale della scheda di monitoraggio debitamente aggiornata comporta la sospensione dell'erogazione del contributo pubblico.

3) L'attività di vigilanza sulla corretta e tempestiva attuazione del presente accordo è esercitata da un Collegio di vigilanza di cui fanno parte il Responsabile regionale del servizio competente (o suo delegato) che ne presiede i lavori, e il Responsabile comunale del procedimento.

4) Le sedute del Collegio di vigilanza possono essere convocate anche su richiesta del Responsabile Comunale; a tali incontri potrà partecipare, se invitato dal Comune, il concessionario del servizio.

5) Le Parti convengono che è demandata al Collegio di vigilanza la facoltà di approvare all'unanimità motivate modifiche non sostanziali ai contenuti del presente Accordo.

#### **Articolo 13 - Garanzie e inadempimento**

1) A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni che saranno assunte con la convenzione dell'art. 8, e ai fini dell'erogazione del contributo, nella medesima convenzione che andrà a regolare le condizioni per la prestazione del servizio è prevista la costituzione da parte del soggetto attuatore a favore del Comune di Bologna - quale ente beneficiario del contributo - di una polizza fideiussoria

prestata da banche, assicurazioni comprese nell'elenco speciale ISVAP o società finanziarie aventi i requisiti previsti dal Decreto Ministeriale del 14 novembre 2003 n. 104700 che preveda:

- l'esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune.

2) La garanzia, che andrà a coprire l'ammontare del finanziamento pubblico concesso, dovrà essere prestata in sede di richiesta di erogazione di ogni singola rata per il corrispondente importo, e sarà svincolata a seguito dell'approvazione degli atti di collaudo degli alloggi da parte degli organismi competenti, e all'avvio del servizio (stipula dei contratti di locazione), da realizzarsi nei tempi previsti dal cronoprogramma di cui all'articolo 11.

3) Nel caso di inadempimento da parte del Comune di Bologna, anche nella sua qualità di garante della convenzione stipulata con il Concessionario del Servizio, la Regione, previa diffida ad adempiere agli impegni assunti entro un congruo termine, revoca il contributo. Resta comunque impregiudicato l'esercizio delle azioni giudiziali nei confronti dell'inadempiente, nonché l'esercizio delle eventuali pretese risarcitorie.

#### **Art. 14 - Durata dell'Accordo**

1. Il presente Accordo resterà efficace dalla data della sua sottoscrizione sin tanto che non risultino adempiute tutte le obbligazioni previste dall'accordo stesso, ed ha durata sino alla completa realizzazione dell'intervento e all'avvio del servizio di Housing sociale oggetto del finanziamento.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Regione Emilia-Romagna

---

Per il Comune di Bologna

---