

CRITERI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI ERP

Criteri generali

Sono da considerare criteri di carattere generale per i Programmi straordinari di recupero di alloggi ERP non più idonei ad essere assegnati per vetustà, inadeguatezza tipologica, mediante la temporanea fuoriuscita dalla disciplina dell'ERP di cui all'art.20, comma 5 bis della LR 24/2001, quelli di seguito enunciati:

1. applicabilità ai soli alloggi qualificati nell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (ORSA) come alloggi liberi, non assegnabili in quanto necessitanti di interventi di manutenzione o ristrutturazione edilizia;
2. importo dei lavori di manutenzione o ristrutturazione edilizia preminentemente superiore a 25.000 €;
3. individuazione degli alloggi da parte del Comune d'intesa con il Tavolo territoriale di concertazione delle politiche abitative di cui all'art. 5 comma 3 L.R. 24/2001;
4. attuazione dei Programmi straordinari di recupero affidata ai soggetti gestori del patrimonio ERP, ovvero agli operatori di cui all'art. 14 della LR 24/2001;
5. assegnazione degli alloggi recuperati con priorità ai nuclei già presenti in graduatorie ERP e quindi assegnazione a nuclei familiari selezionati con bandi ad evidenza pubblica;
6. assegnazione con un massimo di due cicli di contratti di locazione di durata 3+2 anni, eventualmente prorogabile per un rinnovo (+2,) per un massimo di 12 anni complessivi;
7. canone di locazione non superiore al canone concordato come definito dagli Accordi territoriali ai sensi della legge 9 dicembre 1998 n. 431;
8. verifica del rapporto di incidenza tra canone di locazione e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità

Per "rapporto di incidenza tra canone di locazione e reddito entro adeguati livelli di sostenibilità" deve intendersi il concetto di accessibilità dell'alloggio da parte del nucleo familiare come relazione tra costi abitativi (affitto più spese di condominio e utenze) e risorse economiche disponibili (redditi netti del nucleo familiare); il rapporto è sostenibile quando i costi abitativi non superano il 30% delle risorse disponibili.

Criteri di dettaglio

Con l'obiettivo dell'incremento e del miglioramento del patrimonio ERP, sono formulati i seguenti ulteriori criteri di dettaglio ad integrazione dei criteri generali sopra richiamati:

- 1) **indisponibilità di risorse:** il Comune deve accertare di non avere le risorse sufficienti e necessarie per recuperare il proprio patrimonio ERP, anche in relazione ai proventi dei canoni di cui all'art. 36 della L.R. n. 24/2001 e alle risorse regionali stanziare con i Bandi annuali o pluriennali per il recupero del patrimonio ERP;
- 2) **piano finanziario:** il piano finanziario, predisposto dall'operatore proponente, deve mettere in evidenza la sostenibilità economica dell'intervento e dimostrare che la sottrazione del patrimonio ERP è disposta per il periodo strettamente necessario per recuperare le risorse investite, aspetti che devono essere oggetto di verifica e asseverazione da parte del Comune;
- 3) **garanzie:** alla scadenza del piano finanziario per il recupero degli alloggi, l'operatore deve garantire che questi torneranno disponibili per essere immediatamente assegnati ai nuclei delle graduatorie ERP. Dovranno inoltre essere previsti meccanismi di garanzia tali da escludere che eventuali morosità nel pagamento dei canoni di locazione possano determinare slittamenti nel rientro degli alloggi alla destinazione ERP oltre che meccanismi di semplificazione alla fuoriuscita dei precedenti nuclei in locazione.

Gli alloggi ERP recuperati e locati temporaneamente a canone non superiore al canone concordato, nel caso in cui non sia possibile assegnarli ai nuclei già presenti in graduatorie ERP, oltre che a nuclei familiari individuati mediante bandi ad evidenza pubblica, potranno essere locati anche a vantaggio di studenti, lavoratori temporanei ed altre categorie di utenti.

L'attuazione dei Programmi di recupero è regolata da convenzione con il Comune.

CRITERI PER LA REDAZIONE DEI PROGRAMMI DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELLE ACER MEDIANTE ACCESSO AL FONDO REGIONALE INTERESSI

Nella stesura dei Programmi di recupero di alloggi facenti parte del proprio patrimonio ex art. 40 comma 2 bis L.R. 24/2001, le Acer sono tenute ad osservare i seguenti criteri:

- 1) **indisponibilità di risorse:** l'Acer deve accertare di non avere le risorse sufficienti e necessarie per recuperare il proprio patrimonio;
- 2) **tipologie di immobili ammissibili:** immobili residenziali e relative pertinenze destinati alla locazione secondo finalità e criteri afferenti all'edilizia residenziale sociale;
- 3) **regolazione pubblica delle assegnazioni:** alla scadenza del programma di intervento per il recupero degli alloggi, gli immobili devono entrare nella disponibilità del Comune territorialmente competente tramite convenzione per l'assegnazione in ERP o in ERS.

Per i PROGRAMMI DI TEMPORANEA SOSTITUZIONE E RECUPERO DI ALLOGGI ERP, i Soggetti gestori o gli operatori individuati sono tenuti al monitoraggio del piano economico finanziario in modo da rendicontare al Comune le spese sostenute e i ricavi ottenuti da canoni di locazione in modo da assicurare che, una volta recuperate integralmente le spese sostenute per l'intervento di recupero edilizio oggetto del finanziamento, i maggiori introiti derivanti dai canoni (extraprofitto) siano accantonati per essere destinati dai Comuni alla manutenzione del patrimonio ERP.

La procedura di reinvestimento degli extraprofitto deve essere assicurata anche per i PROGRAMMI DI RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETÀ DELLE ACER che godono di accesso al fondo regionale interessi di cui all'art. 11, comma 3 quater LR 24/2001.