

Bando Social Housing 2023

proposte di edilizia residenziale sociale



Finalità

- Incrementare l'offerta di alloggi di **edilizia residenziale sociale in locazione** dedicati alla «fascia grigia» (ISEE \leq 35.000)
- Promuovere esempi di **qualità progettuale** (scelte architettoniche, flessibilità spaziale e tipologica e sostenibilità) **volti a ricucire le relazioni con il tessuto urbano** ed il sistema dei servizi
- Incentivare la realizzazione di **interventi innovativi e sperimentali** riguardo alle forme dell'abitare, con particolare riferimento all'**innovazione nelle forme di gestione**
- Promuovere **l'interdisciplinarietà** e fornire supporto ad **altre politiche pubbliche**

Beneficiari e Risorse

Gli **operatori** di cui all'art. 14 della L.R. n. 24/2001:

- **COOPERATIVE DI ABITAZIONE** o loro consorzi
- **IMPRESE DI COSTRUZIONE** o loro consorzi

È possibile la partecipazione di **Enti Locali** e/o Enti del **Terzo Settore** (mediante accordi/intese per la gestione e/o la concessione di immobili)

Le **RISORSE** totali a disposizione sono **7.000.000 €**

Il contributo concedibile è composto da due componenti, denominate:

“**Contributo 1**” e “**Contributo 2**” alle quali sono assegnate rispettivamente risorse pari 5.000.000 di euro e 2.000.000 di euro

Contributo 1

Contributo 1 quantificato come **beneficio rivolto all'utente finale** (cittadino/nuclei) ai fini dell'esenzione dalla notifica della misura come Aiuto di Stato.

Il Contributo 1 è l'ammontare della minore entrata da canoni di locazione degli alloggi ERS applicando una % di riduzione sul canone di mercato*, secondo la seguente formula:

riduzione annua canone di mercato* x Sup. commerciale alloggi ERS x n. anni locazione

La **riduzione sul canone di mercato** si calcola applicando la % scelta dall'operatore, che dovrà collocarsi nel **range 20-40%** in meno rispetto al canone di mercato*

*Il canone di locazione mercato è desunto dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e definito come valore massimo dello stato "ottimo" per la tipologia delle "abitazioni civili" nella zona di riferimento della proposta di intervento; il canone è calcolato sulla Sup. commerciale.

Contributo 1

Sono fissati in ogni caso i seguenti **massimali di contributo** concedibile:

- fino ad un massimo di **900.000 €** se le proposte ricadono nei Comuni con popolazione > 50.000 abitanti
- fino ad un massimo di **700.000 €** se ricadono nei restanti Comuni

La % di riduzione del canone indicata nell'istanza di partecipazione al bando è il **riferimento per la determinazione del canone di locazione finale** a favore del cittadino, che dovrà verificare le seguenti condizioni:

- non essere superiore al canone di mercato ridotto della percentuale scelta dall'operatore in sede di calcolo del Contributo 1
- non superiore al canone concordato

*Il canone di locazione mercato è desunto dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate e definito come valore massimo dello stato "ottimo" per la tipologia delle "abitazioni civili" nella zona di riferimento della proposta di intervento; il canone è calcolato sulla Sup. commerciale.

Contributo 2

Il **Contributo 2** rappresenta il concorso economico regionale alla realizzazione delle parti comuni e degli spazi per i servizi di interesse generale rivolti agli abitanti e all'abitare proposti dall'operatore.

Il **Contributo 2** è concesso in base al numero di alloggi ERS contenuti nella proposta (**20.000 € ad alloggio**) e fino al **massimale di 200.000 €** per ciascuna proposta.

Il **Contributo 2** è corrisposto sulla base della **rendicontazione delle spese** sostenute ammissibili. Le spese ammissibili sono per **lavori edili** (spazi destinati ai servizi agli abitanti e all'abitare e delle parti comuni), **attrezzature, arredi e macchinari**.

Esempio Contributi 1/6

ipotesi di riduzione
del canone del **30%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS [31 Zone OMI con canone >12 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 1.200 €/mese (14.400 €/anno)

30% di riduzione sul canone di mercato (360 €)=> riduzione annua 4.320 €/alloggio

Contributo 1 = 4.320 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	432.000 €	648.000 €	900.000 €*
CONTRIBUTO 2 – PER SPAZI COMUNI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	632.000 €	848.000 €	1.100.000 €
INCIDENZA CONTRIBUTO 1			
€/mq sugli alloggi	432 €	648 €	900 €
€/alloggio	43.200 €	64.800 €	90.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	24%	36%	50%

*Il contributo 1 risulta maggiore di 900.000 € e pertanto si assume il valore soglia

Esempio Contributi 2/6

ipotesi di riduzione
del canone del **30%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS

[148 Zone OMI con canone: 8 €/mq < canone ≤ 12 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 800 €/mese (9.600 €/anno)

30% di riduzione sul canone di mercato (240 €)==> riduzione annua 2.880 €/alloggio

Contributo 1 = 2.880 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	288.000 €	432.000 €	720.000 €
CONTRIBUTO 2 – PER SPAZI COMUNI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	288.000 €	432.000 €	720.000 €
INCIDENZA CONTRIBUTO 1			
€/mq sugli alloggi	288 €	432 €	720 €
€/alloggio	28.800 €	43.200 €	72.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	16%	24%	40%

Esempio Contributi 3/6

ipotesi di riduzione
del canone del **30%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS

[460 Zone OMI con canone: 5 €/mq < canone ≤ 8 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 500 €/mese (6.000 €/anno)

30% di riduzione sul canone di mercato (150 €)=> riduzione annua 1.800 €/alloggio

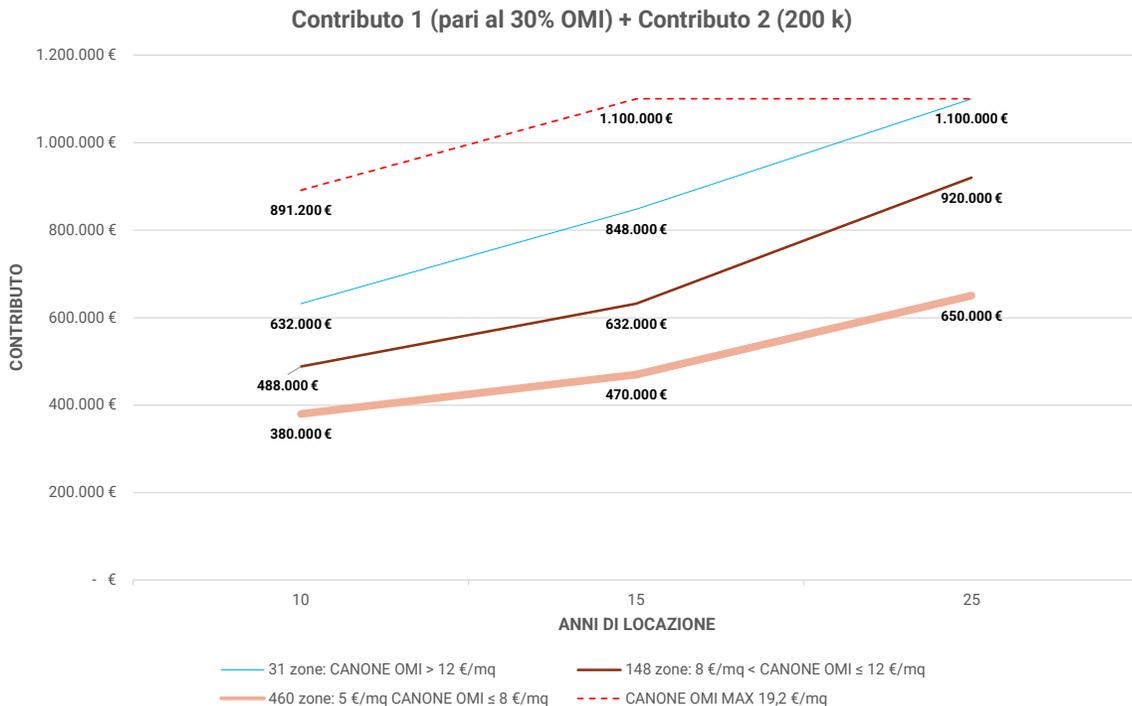
Contributo 1 = 1.800 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	180.000 €	270.000 €	450.000 €
CONTRIBUTO 2 – PER SPAZI COMUNI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	380.000 €	470.000 €	650.000 €
INCIDENZA CONTRIBUTO 1			
€/mq sugli alloggi	180 €	270 €	450 €
€/alloggio	18.000 €	27.000 €	45.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	10%	15%	25%

Grafico

riduzione canone
30%



Esempio Contributi 4/6

ipotesi di riduzione
del canone del **40%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS

[31 Zone OMI con canone >12 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 1.200 €/mese (14.400 €/anno)

40% di riduzione sul canone di mercato (480 €)==> riduzione annua 5.760 €/alloggio

Contributo 1 = 5.760 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	576.000 €	864.000 €	900.000 €*
CONTRIBUTO 2 – PER SERVIZI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	776.000 €	1.064.000 €	1.100.000 €

INCIDENZA CONTRIBUTO 1

€/mq sugli alloggi	576 €	864 €	900 €
€/alloggio	57.600 €	86.400 €	90.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	32%	48%	50%

* Il Contributo 1 risulta maggiore di 900.000 € e pertanto si assume il valore soglia (in caso di Comune con popolazione > 50.000 ab.)

Esempio Contributi 5/6

ipotesi di riduzione
del canone del **40%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS

[148 Zone OMI con canone: 8 €/mq < canone ≤ 12 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 800 €/mese (9.600 €/anno)

40% di riduzione sul canone di mercato (320 €) ==> **riduzione annua 3.840 €/alloggio**

Contributo 1 = 3.840 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	384.000 €	576.000 €	900.000 €*
CONTRIBUTO 2 – PER SPAZI COMUNI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	584.000 €	776.000 €	1.100.000 €
INCIDENZA CONTRIBUTO 1			
€/mq sugli alloggi	384 €	576 €	900 €
€/alloggio	38.400 €	57.600 €	90.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	21%	32%	50%

* Il Contributo 1 risulta maggiore di 900.000 € e pertanto si assume il valore soglia (in caso di Comune con popolazione > 50.000 ab.)

Esempio Contributi

6/6

ipotesi di riduzione del
canone del **40%**

Ristrutturazione cielo/terra di palazzina per realizzare 10 alloggi ERS

[460 Zone OMI con canone: 5 €/mq < canone ≤ 8 €/mq]

- Sup. comm. totale di 1.000 mq (es. 10 alloggi di 100 mq)
- Canone di mercato 500 €/mese (6.000 €/anno)

40% di riduzione sul canone di mercato (200 €) ==> **riduzione annua 2.400 €/alloggio**

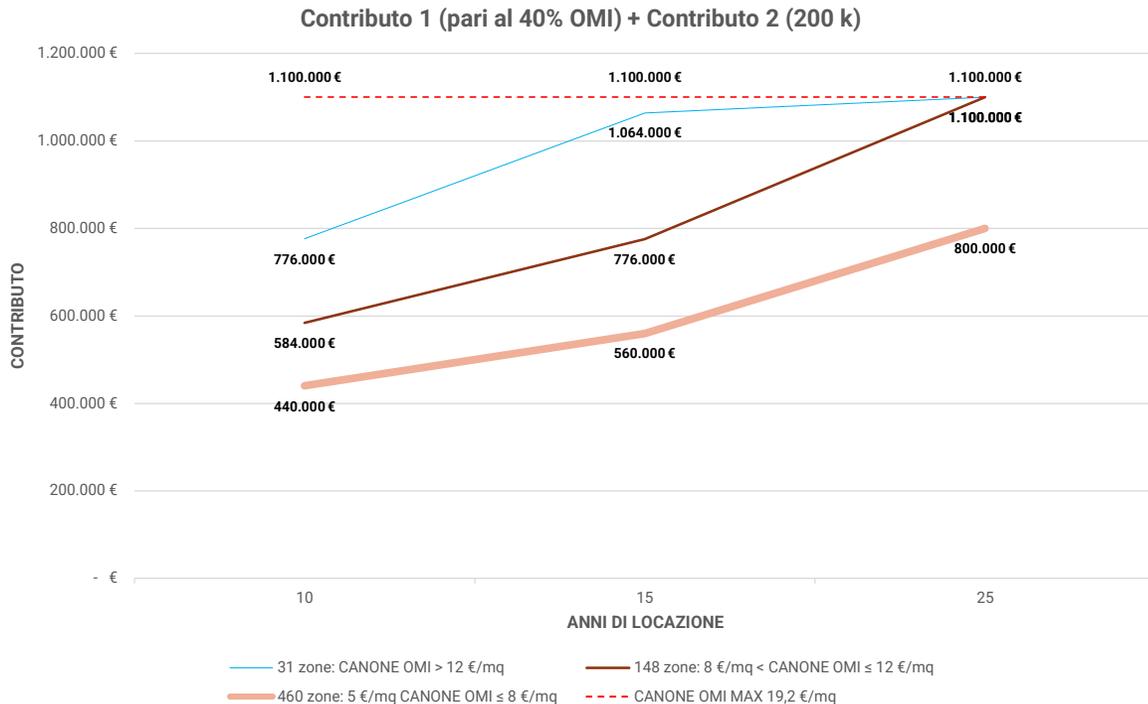
Contributo 1 = 2.400 € x 10 alloggi x anni di locazione

Contributo 2 = 200.000 €

CONTRIBUTO/ANNI DI LOCAZIONE	10	15	25
CONTRIBUTO 1 – PER ALLOGGI	240.000 €	360.000 €	600.000 €
CONTRIBUTO 2 – PER SPAZI COMUNI	200.000 €	200.000 €	200.000 €
TOTALE CONTRIBUTO 1 + 2	440.000 €	560.000 €	800.000 €
INCIDENZA CONTRIBUTO 1			
€/mq sugli alloggi	240 €	360 €	600 €
€/alloggio	24.000 €	36.000 €	60.000 €
sul cc (1.800 €/mq)	13%	20%	33%

Grafico

riduzione canone
40%



FASE 1

La prima **valutazione dei metaprogetti** definisce le **caratteristiche minime** qualitative necessarie per accedere al contributo.

FASE 1: CRITERI AI FINI DELL'AMMISSIBILITA'

- **riguardare** interventi di **alloggi ERS da destinare**:
 - alla **locazione/godimento a termine per almeno 10 anni** a canone concordato
 - alla **locazione/godimento permanente** a canone concordato;
- **progetto unitario di intervento e di gestione per alloggi ERS** (ed eventuali alloggi non ERS non finanziati dal bando);
- **interessare aree e/o immobili in disponibilità del soggetto proponente**;
- **prevedere uno o più servizi di progetto agli abitanti e/o all'abitare** dell'intorno considerato, in relazione all'analisi dei bisogni;
- **realizzare tramite intervento edilizio diretto** subordinato a titolo edilizio semplice o convenzionato all'interno del territorio urbanizzato (non comportare varianti specifiche agli strumenti urbanistici vigenti);
- **non essere già in corso di realizzazione** alla data di pubblicazione del bando;
- **non aver usufruito di contributi o agevolazioni pubbliche** (in qualsiasi forma assegnati o concessi) nei 15 anni precedenti alla presentazione della domanda;
- al termine dei lavori, essere ricompresi nelle categorie catastali A/2, A/3, A/4.

FASE 1: CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE (Metaprogetto)

Ambiti di valutazione del Metaprogetto	Punteggio max
1 CONTESTO	7
1.1 Valutazione del fabbisogno abitativo: proposte che ricadono nei comuni con indice di fragilità abitativa alta (fonte FABER)	3
1.2 Degrado fisico e/o sociale del contesto	3
1.3 Proposte che ricadono nei territori alluvionati	1
2 QUALIFICAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO	30
2.1 Ricucitura e interazione con il contesto urbano di riferimento	3
2.2 Rigenerazione del patrimonio edilizio esistente	2
2.3 Qualità dell'offerta abitativa: coerenza tra target dichiarato e tipologie di alloggi	10
2.4 Qualità dell'offerta abitativa per i servizi: coerenza degli spazi comuni rispetto ai servizi proposti	10
2.5 Strategie per ridurre costi di gestione e manutenzione:	3
2.6 Dimensione della proposta: valutazione del rapporto tra alloggi ERS/alloggi non ERS maggiore di 2	2
3 QUALIFICAZIONE DEL PROGETTO SOCIALE	30
3.1 Capacità di rispondere ai bisogni sociali	10
3.2 Modalità per la costruzione del progetto sociale	12
3.3 Integrazione della proposta con altre strategie di politiche abitative: integrazione con l'ERP e/o alloggi dedicati a target specifici di utenti, edilizia libera/o accordi con Enti per attuare politiche locali	3
3.4 Durata locazione/godimento: premialità alla locazione permanente	5
4 FATTIBILITA'	25
4.1 Diritto reale già acquisito sull'immobile	3
4.2 Aree/immobili non occupati che non richiedano la gestione dello spostamento di inquilini/residenti	3
4.3 Cronoprogramma: coerenza delle tempistiche rispetto alla complessità e ai contenuti della proposta	3
4.4 Cofinanziamento da parte di altri soggetti pubblici e privati (Fondazioni, Associazioni, Enti pubblici, ecc.)	8
4.5 Sostenibilità finanziaria dell'operatore	8
5 QUALIFICAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE	8
5.1 Conseguimento del rating di legalità	1
5.2 Qualificazione del soggetto proponente	7

FASE 2 - Valutazione della qualità progettuale architettonica e urbanistica:

- **In fase di consegna del progetto esecutivo (entro gennaio 2025);** verifica che si siano sviluppate le migliori soluzioni a partire dal metaprogetto. Sulla base delle valutazioni effettuate il contributo sarà confermato o eventualmente rimodulato (riduzione max del 10%)

FASE 3 - Valutazione della qualità del progetto di gestione:

- **A fine lavori (entro 3 anni dall'inizio dei lavori);** verifica che siano state attuate tutte le operazioni afferenti alla progettazione gestionale e operativa dell'intervento atte a garantirne gli impatti auspicati. Sulla base delle valutazioni effettuate il contributo sarà confermato o eventualmente rimodulato (riduzione max del 5%)

FASE 4 - Valutazione della gestione:

- **A 3 anni dalla fine lavori;** monitoraggio degli impatti generati rispetto a quelli attesi. Sulla base delle valutazioni effettuate il contributo sarà confermato o eventualmente rimodulato (riduzione max del 3%)

Struttura del Bando



VALUTAZIONE DEL PROGETTO NEL CORSO DEL SUO SVILUPPO PER STEP SUCCESSIVI:

Accompagnamento nelle fasi di sviluppo progettuale



Liquidazione 1° rata

Liquidazione 2° rata

Liquidazione del Contributo 1 e del Contributo 2

Prima rata

Fino al **100% del Contributo 1** e fino al **50% Contributo 2:**

- a fine lavori
- ad assegnazione degli alloggi in locazione
- a seguito delle valutazioni Fase 2 e Fase 3
- a rendicontazione delle spese ammissibili (per Contributo 2)

Seconda rata

Fino al **50% Contributo 2:**

- dopo 3 anni dalla fine lavori
- a seguito della valutazione Fase 4
- a rendicontazione delle spese ammissibili (per Contributo 2)

Cronoprogramma



[art. 10 LR 24/2001: gli interventi finanziati devono pervenire all'inizio dei lavori entro 13 mesi dalla data di pubblicazione sul BURERT della delibera di concessione dei contributi]

Accompagnamento

RER +



- **Evento pubblico di lancio del bando** che ne illustri i principi e ne presenti le modalità, occasione per conoscere altre esperienze nazionali, con obiettivi formativi e di promozione del dibattito sulle politiche abitative
- **Individuazione dei punti di forza e debolezza** delle proposte selezionate
- **Attività di sportello** per offrire consulenza rivolta ai promotori delle proposte selezionate dedicata alla verifica dello stato di avanzamento dei progetti e alla qualità progettuale con riferimento ai criteri di valutazione
- **Tavoli di confronto** con gli *stakeholder*/promotori dei progetti, quale spazio di confronto e eventuale determinazione di percorsi di autovalutazione.
- **Momenti di formazione aperti** anche ai non beneficiari volti a comunicare il percorso del bando arricchito da confronti con altre esperienze

programmahousingsociale@regione.emilia-romagna.it