

ALLA C.A.DEL COMMISSARIO LIQUIDATORE
ALBERTO VALCARENGHI

E-mail: f58.2019lodi@pecfallimenti.it

OGGETTO: PROGRAMMA REGIONALE EMERGENZA CASA. ALLOGGI A CANONE MODERATO IN VIA BUONARROTI (ATTUALE VIA MOCHI N. 27-29), CODOGNO. CONVENZIONE TRA IMPRESA EDILE ANTONIO CONTARDI, COMUNE DI CODOGNO E REGIONE LOMBARDIA (RCC N. 15907/RL DEL 14/12/2011). (RIF. VS PEC DEL 23/04/2026).

Con riferimento alla Convenzione e alla pec in oggetto (prot. reg. n. U1.2026.8890 in pari data), nell'ipotesi di un eventuale subentro nella medesima a seguito della cessione degli alloggi nell'ambito della procedura fallimentare, si fornisce di seguito puntuale riscontro alle richieste formulate:

1) Criteri relativi alle verifiche di capacità economica-finanziaria e di affidabilità del soggetto aggiudicatario.

La verifica da parte di Regione Lombardia sarà effettuata mutuando il metodo del *credit-scoring*, la cui metodologia è stata approvata con d.g.r. 22/03/2021, n. XI/4456, successivamente aggiornata con la d.g.r. 07/11/2022, n. XI/7269. Tale metodologia di valutazione economico-finanziaria si articola nei seguenti modelli:

- a. *credit scoring su dati storici*, applicabile ai soggetti che, alla data della verifica, siano in possesso di almeno n. 2 bilanci (depositati) ovvero di n. 2 dichiarazioni fiscali (presentate);
- b. *credit scoring per start-up*, applicabile ai soggetti che abbiano avviato la propria attività da non oltre tre anni e che, alla data della verifica, non siano in possesso di almeno n. 2 bilanci (depositati) ovvero di n. 2 dichiarazioni fiscali (presentate).

Il metodo del *credit-scoring* sarà utilizzato ai fini della valutazione economica-finanziaria del soggetto subentrante e non anche ai fini della quantificazione della garanzia necessaria, regolata in modo separato, come specificato nel seguito.

Oltre alla valutazione economica-finanziaria, la verifica terrà conto anche del possesso di esperienze pregresse nella gestione di alloggi sociali o, più in generale, nella gestione immobiliare.

Garanzia.

Alla luce della procedura fallimentare che ha interessato l'intervento in oggetto, nonché dell'orientamento di Regione Lombardia in materia di garanzie nell'ambito di recenti programmi di investimento, si ritiene che, in alternativa alla garanzia fideiussoria, la fase di gestione possa essere garantita mediante ipoteca di primo grado di valore pari al contributo concesso, rapportato al periodo residuo di durata della Convenzione. L'ipoteca potrà essere costituita su un bene non oggetto di finanziamento, ovvero su un bene di proprietà di un soggetto terzo.

2) Ammontare del canone di affitto e percentuale di margine di utile ragionevole.

L'art. 9 della Convenzione prevede che il cessionario subentri in tutti gli obblighi convenzionali. L'art. 10 stabilisce inoltre che, qualora l'equilibrio economico-finanziario dell'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità, Regione Lombardia, d'intesa con il Comune e valutate le motivazioni addotte, possa procedere alla ridefinizione dei termini della Convenzione o la risoluzione della stessa.

In tale quadro, si ritiene che il subentro nella gestione possa prevedere la rimodulazione del canone di affitto, determinato ai sensi dell'art. 5 della Convenzione, fatti salvi i contratti di locazione in corso, che conservano la propria efficacia sino alla naturale scadenza. Il nuovo piano economico finanziario, oltre ai parametri previsti dall'art. 5 della Convenzione, dovrà tenere conto del costo di acquisto degli alloggi in sostituzione del costo di realizzazione.

Percentuale di margine di utile ragionevole.

Con il subentro negli obblighi convenzionali, il margine utile ragionevole sarà fissato al 6%, così come valutabile sulla base del modello di Piano Economico Finanziario approvato dalla d.g.r. 19/12/2016, n. X/6002 e s.m.i.

3) *Risoluzione della Convenzione prima della naturale scadenza.*

Come anticipato al punto precedente, la risoluzione della Convenzione può essere disposta qualora l'intervento non risponda più ai requisiti di sostenibilità. La risoluzione comporta la restituzione di una somma pari al contributo regionale concesso, parametrato agli anni residui di durata della Convenzione.

Per quanto sopra, poiché l'importo è calcolabile solo in relazione a precisi parametri temporali, si fornisce, a titolo meramente esemplificativo e collaborativo, una stima che non impegna in alcun modo Regione Lombardia.

Nel caso di durata residua di servizio abitativo non svolto pari a 10 anni, l'importo da restituire a Regione Lombardia è stimabile in circa 780.000 euro.

Per maggior completezza, si rappresenta che, in presenza dei requisiti previsti dall'art. 36 bis della l.r. 8/07/2016, n. 16, il soggetto che acquista immobili gravati da vincoli e alienati a seguito di procedure concorsuali può presentare a Regione Lombardia istanza di rimozione dei suddetti vincoli, derivanti dai contributi regionali concessi per l'incremento dei servizi abitativi sociali subordinata alla restituzione dei suddetti vincoli.

In caso di accoglimento dell'istanza, alla Regione Lombardia è restituito un importo corrispondente alla quota del contributo erogato a fondo perduto calcolata in proporzione alla durata residua dei vincoli relativi alla destinazione a servizio abitativo. L'importo è incrementato degli interessi legali maturati dalla data di erogazione del contributo sino alla data di presentazione dell'istanza di rimozione dei vincoli.

I criteri, le modalità e le procedure per le istanze di rimozione dei vincoli sono stati approvati con l'allegato A alla d.g.r. 20/01/2020, n. XI/2748; la relativa modulistica è stata approvata con il d.d.s. 02/03/2020, n. 2671.

Distinti saluti.

Il Dirigente
GIUSEPPE BARLETTA

Copia analogica sottoscritta con firma a mezzo stampa predisposta secondo l'articolo 3 del D.lgs 39/1993 e l'articolo 3bis, comma 4bis del Codice dell'amministrazione digitale. Il documento originale è firmato digitalmente e conservato presso l'Ente.

Referente per l'istruttoria della pratica: ROSSELLA TOTA Tel. 02/6765.4945