

Delib.G.R. 1 febbraio 2010, n. 142 ⁽¹⁾.

Legge 28 novembre 2003, n. 23 - art. 3 - Approvazione del documento preliminare al Programma Operativo Annuale (POA) 2010 di edilizia residenziale pubblica.

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 3 marzo 2010, n. 10, S.O. n. 2.

La Giunta regionale

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'assessore Damiano Stufara;

Preso atto:

a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;

b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal dirigente competente;

c) della dichiarazione del dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

d) del parere favorevole del direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Vista la *legge regionale 1° febbraio 2005, n. 2* e la normativa attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

Delibera

- 1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e dei visti prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;
- 2) di stabilire che le risorse pari a € 1.081.000,00 revocate con propria Delib.G.R. n. 1837/2008 siano destinate ad incrementare la dotazione finanziaria della categoria d'intervento "locazione a canone sociale" nell'ambito del Programma Operativo Annuale (POA) 2010;
- 3) di approvare l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto, concernente: "*Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 - art. 3 - Programma Operativo Annuale (POA) 2010 - Documento preliminare*";
- 4) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Documento istruttorio

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 - art. 3 - Approvazione del documento preliminare al Programma Operativo Annuale (POA) 2010 di edilizia residenziale pubblica.

La *legge regionale 28 novembre 2003, n. 23*, è stata emanata a seguito delle modifiche normative degli ultimi anni che, a partire dal decentramento amministrativo disposto dalla *legge 59/97* e dal successivo *D.Lgs. 112/98* sino alla modifica del Titolo V della Costituzione, hanno profondamente ridisegnato l'assetto istituzionale precedentemente vigente, attribuendo alle Regioni l'esercizio di una piena potestà legislativa in materia di politiche abitative.

La norma, nel ridisegnare la materia dell'edilizia residenziale pubblica, delinea un percorso di particolare rilevanza economica, politica e sociale e ridefinisce completamente gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione, al fine di promuovere tutte le possibili strategie che consentano di garantire il diritto all'abitazione alle famiglie in condizioni disagiate nonché a particolari categorie sociali.

La riforma prevede un processo di programmazione articolato in Piani Triennali e Programmi Operativi Annuali, la cui attività preparatoria è caratterizzata da una forte concertazione, in modo da poter raccogliere le proposte dei Comuni e degli operatori e verificare preventivamente la fattibilità e la qualità dei programmi.

Con *Delib.C.R. 16 settembre 2008, n. 257* il Consiglio regionale ha approvato il secondo Piano Triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010.

Successivamente all'approvazione del Piano Triennale, quindi, sono state avviate le procedure per la formazione sia del POA 2008 che del POA 2009. Infatti, ai sensi di quanto stabilito dal

medesimo Piano, le procedure per la formazione dei suddetti POA dovevano iniziare contestualmente, pertanto è stato predisposto un unico documento preliminare nel quale, evidentemente, si è tenuto conto del totale delle risorse stanziato dal Piano per ciascun dei due POA nell'ambito di ogni categoria d'intervento.

Con *Delib.G.R. 2 marzo 2009, n. 256* la Giunta regionale ha approvato il documento preliminare al POA 2008 e 2009 e con successiva *Delib.G.R. 23 dicembre 2009, n. 1988* è stato approvato il relativo documento definitivo e sono stati individuati gli interventi ammessi a finanziamento per ciascuna categoria.

Con l'approvazione del documento definitivo si è concluso il percorso di formazione del POA 2008 e 2009 e pertanto si è ritenuto opportuno dare avvio all'iter di formazione del POA 2010 il quale analogamente a quanto avvenuto per i precedenti programmi, si articolerà nelle seguenti fasi:

- predisposizione di un documento preliminare, nel quale, a seguito dell'espletamento di una fase partecipativa, verranno indicate le linee guida e individuati i Comuni sede degli interventi;

- raccolta e selezione delle proposte d'intervento da parte dei Comuni attraverso l'emanazione di appositi bandi di concorso e loro inoltro alla Regione;

- elaborazione del documento definitivo con l'individuazione puntuale degli interventi ammessi a finanziamento.

Le risorse finanziarie destinate al Piano triennale ammontano complessivamente a 73.840.000,00 euro. Tali risorse sono state ripartite per i tre Programmi Operativi Annuali e, nell'ambito di ciascun Programma, per le diverse categorie d'intervento che si è ipotizzato di poter realizzare nel triennio.

Per quanto riguarda il POA 2010 le risorse a disposizione per ciascuna categoria d'intervento sono indicate nella tabella seguente:

Categorie d'intervento	POA 2010
Fondo regionale per l'affitto	2.500.000
Locazione a canone sociale	6.000.000
Locazione a termine e con proprietà differita	5.000.000
Locazione permanente	4.000.000
Interventi all'interno dei PUC e dei Contratti di Quartiere	1.000.000
Interventi nei centri storici	2.000.000
TOTALE	20.500.000

Con *Delib.G.R. 22 dicembre 2008, n. 1837*, la Giunta regionale ha revocato all'Ater di Perugia il finanziamento di € 1.081.000 assegnato, nell'ambito del POA 2006, per la realizzazione di 8 alloggi in comune di Marsciano, loc. Salita Biscarini, da destinare alla locazione a canone sociale. Con la medesima deliberazione è stato, altresì, precisato che l'utilizzo di dette risorse finanziarie sarebbe stato stabilito dalla Giunta regionale, con successivo atto.

Pertanto tenuto conto che le risorse revocate erano state assegnate per la locazione a canone sociale, si propone alla Giunta regionale di stabilire che le stesse siano utilizzate per incrementare la dotazione finanziaria del POA 2010 per la medesima categoria d'intervento.

Inoltre in sede di approvazione del POA 2008 e 2009 definitivo, avvenuta con la citata *Delib.G.R. n. 1988/2009*, la Giunta regionale ha stabilito che le risorse non utilizzate, pari ad € 5.060.000,00, dovevano essere destinate ad incrementare la dotazione finanziaria della categoria d'intervento "locazione a canone sociale" del POA 2010.

In considerazione di quanto sopra esposto, la disponibilità finanziaria della categoria locazione a canone sociale per il POA 2010 ammonta ad € 12.141.000,00.

Il Piano triennale 2008/2010 contiene oltre alla locazione a canone sociale e concordato (permanente, a termine e a proprietà differita), già ampiamente sperimentate nella precedente programmazione, ulteriori categorie di intervento quali il "fondo regionale per l'affitto" e gli "interventi sperimentali".

Per quanto riguarda gli interventi sperimentali (bioarchitettura, residenze per anziani e studenti) nell'ambito del presente POA non è prevista alcuna disponibilità finanziaria, infatti il citato Piano ha stanziato risorse solo nell'ambito del POA 2008 e 2009 e quindi tutte le procedure attuate dalla Regione nell'ambito di tale "categoria d'intervento" sono puntualmente specificate nella documento definitivo, relativo a quest'ultimi POA, approvato con la *Delib.G.R. n. 1988/2009*.

In merito, invece, al "fondo regionale per l'affitto" il Piano triennale ha delineato solo alcuni elementi essenziali dell'operazione ed ha rinviato la definizione puntuale e dettagliata al provvedimento di approvazione dei singoli POA definitivi.

Come specificato nel POA 2008 e 2009 definitivo la Regione ha dato l'avvio a tale operazione, infatti con *Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 1522* ha approvato i criteri e le modalità per la gestione di tale "fondo".

Con il medesimo Piano sono state stanziato risorse per finanziare gli interventi di edilizia residenziale all'interno dei programmi di riqualificazione urbana (PUC e Contratti di quartiere) e nei centri storici. Per l'individuazione e la realizzazione degli interventi finanziati nell'ambito di quest'ultime categorie si seguiranno le procedure, i tempi e la normativa d'attuazione prevista per ciascun Programma all'interno del quale sono localizzati.

Un altro elemento innovativo che caratterizza gli interventi edilizi realizzati nell'ambito del Piano triennale 2008/2010 è la "certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici".

Infatti, il Piano triennale al punto 7) ha stabilito che tutti gli edifici realizzati o recuperati con contributo pubblico dovranno ottenere la certificazione di sostenibilità ambientale rilasciata ai sensi della *L.R. 18 novembre 2008, n. 17* e pertanto, oltre agli edifici di edilizia residenziale pubblica, realizzati dalle ATER provinciali o dai Comuni, dovranno conseguire tale certificazione anche quelli realizzati da soggetti privati con il concorso del finanziamento pubblico.

Per le motivazioni dettagliatamente specificate nel POA 2008 e 2009 preliminare, approvato con *Delib.G.R. n. 256/2009*, e al fine di attuare una completa corrispondenza con le prescrizioni del *D.M. 22 aprile 2008*, "alloggio sociale", tutti gli interventi realizzati nell'ambito del Piano triennale 2008/2010, in locazione a canone concordato devono avere limiti temporali ben definiti. Di conseguenza anche la locazione a canone concordato definita "permanente" nel citato Piano

triennale avrà un limite temporale ben definito che si stabilisce in 30 anni. Pertanto la destinazione e gestione degli immobili successive alla scadenza del termine seguiranno le stesse norme previste per la locazione a termine.

Il presente documento preliminare, quindi, contiene le linee guida per la formazione del POA definitivo nonché l'elenco dei Comuni sede degli interventi da realizzare in locazione a canone sociale e concordato (permanente, a termine e a proprietà differita), a ciascuno dei quali è stato attribuito un numero massimo di alloggi da realizzare.

Al fine della predisposizione del POA preliminare e la conseguente individuazione dei Comuni sede degli interventi, la Giunta regionale, con propria *Delib.G.R. 12 ottobre 2009, n. 1414*, ha approvato le procedure che dovranno essere seguite dalle Amministrazioni comunali per la richiesta alla Regione di inserimento nel POA preliminare 2010.

L'elaborazione di dette procedure si è resa necessaria al fine di uniformare le segnalazioni da parte dei Comuni e permettere così alla Regione di effettuare le proprie valutazioni su dati omogenei. Infatti, oltre alle procedure sopra richiamate, sono stati approvati il "modello di richiesta" e il modello di "scheda descrittiva" degli interventi, che i Comuni avrebbero dovuto obbligatoriamente utilizzare per le segnalazioni delle proposte d'intervento.

Pertanto tutti i Comuni umbri che intendono realizzare nel proprio territorio alloggi nell'ambito del POA 2010 dovevano presentare alla Regione Umbria entro il 30 novembre 2009, pena l'esclusione, richiesta d'inserimento nel POA preliminare attenendosi a quanto previsto dalla suddetta *Delib.G.R. n. 1414/2009*.

Successivamente con nota del 19 ottobre 2009 la Regione, nel ribadire gli obiettivi e le finalità fondamentali del Piano triennale e le varie fasi in cui si articola la predisposizione del POA 2010, ha comunicato a tutti i Comuni umbri la suddetta data di scadenza ed ha richiamato l'attenzione delle Amministrazioni medesime affinché, nel formulare le proprie proposte d'intervento, si attenessero scrupolosamente a quanto specificato nella citata *Delib.G.R. n. 1414/2009*.

Hanno trasmesso richiesta di inserimento nel POA preliminare 2010 n. 36 Comuni dei quali molti hanno inoltrato richieste per più di una categoria d'intervento.

Il numero dei Comuni che hanno presentato proposte d'intervento, suddivisi per ciascuna categoria, è il seguente:

- locazione a canone sociale: n. 26 comuni, di cui n. 20 della provincia di Perugia e n. 6 della provincia di Terni;

- locazione permanente a canone concordato: n. 9 comuni, di cui n. 6 della provincia di Perugia e n. 3 della provincia di Terni;

- locazione a termine o a proprietà differita a canone concordato: n. 22 comuni, di cui n. 15 della provincia di Perugia e n. 7 della provincia di Terni.

Da un primo esame è risultato che le segnalazioni comunali interessano aree o immobili di proprietà pubblica per circa il 70 per cento nel caso della sociale, e per circa il 30 per cento nel caso del canone concordato.

Il numero complessivo di alloggi proposti dai Comuni ammonta a più di 1000, di cui:

- n. 400 relativi alla locazione a canone sociale;
- n. 728 relativi alla locazione a canone concordato (a termine o a proprietà differita);
- n. 118 relativi alla locazione permanente (per 30 anni) a canone concordato.

Sulla base dei parametri previsti dal Piano triennale il competente Servizio regionale ha effettuato una stima del numero di alloggi che possono essere realizzati con le risorse a disposizione. Con tale stima, che evidentemente può essere suscettibile di variazione in base al mutare dei parametri utilizzati, così come descritto nel documento preliminare, è stata prevista la realizzazione di circa 258 alloggi suddivisi per ciascuna categoria d'intervento nel modo seguente:

- locazione a canone sociale circa 105;
- locazione permanente (per 30 anni) a canone concordato circa 51;
- locazione a termine o a proprietà differita a canone concordato circa 102.

In sintesi emerge che con la presente programmazione sarà possibile soddisfare circa il 20 per cento del fabbisogno segnalato dai Comuni.

Premesso quanto sopra, nell'individuazione dei Comuni ove realizzare gli interventi in locazione a canone sociale si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- priorità per i Comuni ad alta tensione abitativa;
- riequilibrio, per quanto possibile, della distribuzione territoriale degli interventi;
- interventi presumibilmente di "immediata cantierabilità";
- proprietà pubblica dell'area o dell'immobile da recuperare;
- numero di domande pervenute in occasione dell'ultimo bando di ERP.

Mentre nel caso della locazione a canone concordato (permanente, a termine o a proprietà differita) si è tenuto conto della priorità per i Comuni ad alta tensione abitativa, del riequilibrio, per quanto possibile, della distribuzione territoriale degli interventi e della possibile immediata cantierabilità degli stessi.

Valutato quanto sopra espresso, si propone l'approvazione del documento preliminare relativo al Programma Operativo Annuale 2010 di edilizia residenziale pubblica, onde consentire il prosieguo del successivo iter per pervenire al definitivo.

Tutto ciò premesso e considerato, si propone alla Giunta regionale:

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

Allegato A)

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 - art. 3 - Programma Operativo Annuale (POA) 2010

Documento preliminare

Premessa

Le linee strategiche e gli obiettivi del Piano triennale 2008/2010 possono essere così sintetizzati:

- incremento del patrimonio in locazione a canone sociale;
- realizzazione di programmi in locazione permanente, a termine e con proprietà differita, con un canone non superiore a quello concordato di cui all'*art. 2 della Legge 431/98* e destinati a classi sociali intermedie o a categorie speciali;
- realizzazione di interventi sperimentali di bioarchitettura ed edilizia sostenibile
- realizzazione di interventi sperimentali destinati a particolari categorie sociali (studenti e anziani);
- riqualificazione urbana, realizzata attraverso strumenti di ampio respiro, quali i programmi urbani complessi e i contratti di quartiere;
- rivitalizzazione dei centri storici tramite il finanziamento di interventi di edilizia residenziale.

Come specificato nel documento istruttorio alla dotazione finanziaria della categoria d'intervento "locazione a canone sociale" del POA 2010 devono essere aggiunte le seguenti risorse:

- € 1.081.000,00 revocate con Delib.G.R. 22 dicembre 2008, n. 1837;
- € 5.060.000,00, ai sensi di quanto stabilito dalla *Delib.G.R. 23 dicembre 2009, n. 1988*.

In virtù di quanto sopra specificato le risorse a disposizione per ciascuna categoria d'intervento, nell'ambito del POA 2010, da programmare con il presente atto sono le seguenti:

Categorie d'intervento	Risorse Piano Triennale	Risorse aggiuntive		Totale €
		Delib.G.R. n. 1988/2009	Delib.G.R. n. 1837/2008	
Fondo regionale per l'affitto	2.500.000			2.500.000
Locazione a canone sociale	6.000.000	5.060.000	1.081.000	12.141.000
Locazione a termine e con proprietà differita	5.000.000			5.000.000
Locazione permanente	4.000.000			4.000.000
Interventi all'interno dei PUC e dei Contratti di Quartiere	1.000.000			1.000.000
Interventi nei centri storici	2.000.000			2.000.000
TOTALE	20.500.000	5.060.000	1.081.000	26.641.000

Come specificato nel documento istruttorio, al fine di concretizzare una completa corrispondenza con le prescrizioni del *D.M. 22 aprile 2008* del Ministero delle Infrastrutture (definizione di "alloggio sociale"), nella presente programmazione si stabilisce che tutti gli interventi realizzati in locazione a canone concordato abbiano limiti temporali ben definiti.

Di conseguenza anche la locazione a canone concordato definita "permanente" nel Piano triennale 2008/2010 avrà un limite temporale, che viene fissato in 30 anni.

Pertanto gli immobili realizzati in locazione permanente possono essere destinati a tale finalità per almeno trenta anni (vincolo sull'immobile), ovvero per almeno quindici anni (vincolo sulle risorse).

Nel primo caso (vincolo sull'immobile), durante il periodo di locazione, non è consentita la vendita frazionata degli alloggi; è ammessa esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto, il quale ha l'obbligo di mantenere inalterato il vincolo preesistente concedendo gli alloggi in locazione fino alla scadenza del termine suddetto.

Nel secondo caso (vincolo sulle risorse), allo scadere dei quindici anni, il soggetto proprietario può vendere contestualmente i singoli alloggi con diritto di prelazione a favore del locatario. Qualora quest'ultimo non intende acquistare deve essere garantita la permanenza nell'alloggio condotto in locazione. L'importo derivante dalla vendita dell'immobile deve essere interamente reinvestito nell'acquisto, acquisto e recupero o nuova costruzione di altro immobile, composto da equivalenti unità immobiliari da destinare alla locazione per ulteriori trenta (30) anni a decorrere dalla data della conclusione dell'intervento realizzato con i proventi della vendita. Tale reinvestimento deve essere garantito da apposita polizza fidejussoria.

Altro elemento fondamentale che dovrà caratterizzare gli interventi edilizi realizzati nell'ambito del Piano triennale 2008/2010 e quindi anche quelli del presente POA è la "certificazione di sostenibilità ambientale degli edifici".

Infatti il Piano triennale al punto 7) ha stabilito che tutti gli edifici realizzati o recuperati con contributo pubblico devono ottenere tale certificazione, rilasciata ai sensi della *legge regionale 18 novembre 2008, n. 17*.

Programma operativo annuale 2010

Documento preliminare

1) Criteri per l'individuazione dei comuni sede degli interventi

Al fine della predisposizione del POA preliminare e la conseguente individuazione dei Comuni sede degli interventi, la Giunta regionale, con propria *Delib.G.R. 12 ottobre 2009, n. 1414*, ha approvato le procedure che dovranno essere seguite dalle Amministrazioni comunali per la richiesta alla Regione di inserimento nel sopra citato POA preliminare.

L'elaborazione di dette procedure si è resa necessaria al fine di uniformare le segnalazioni da parte dei Comuni e permettere così alla Regione di effettuare le proprie valutazioni su dati omogenei. Infatti, oltre alle procedure sopra richiamate, sono stati approvati il "modello di richiesta" e il modello di "scheda descrittiva" degli interventi, che i Comuni avrebbero dovuto obbligatoriamente utilizzare per le segnalazioni delle proposte d'intervento.

Pertanto tutti i Comuni umbri che intendono realizzare nel proprio territorio alloggi, da destinare alla locazione sia a canone sociale che concordato, nell'ambito del POA 2010 dovevano presentare alla Regione Umbria entro il 30 novembre 2009, pena l'esclusione, richiesta d'inserimento nel POA preliminare attenendosi a quanto previsto dalla suddetta *Delib.G.R. n. 1414/2009*.

Successivamente con nota del 19 ottobre 2009 la Regione, nel ribadire gli obiettivi e le finalità fondamentali del Piano triennale e le varie fasi in cui si articola la predisposizione del POA 2010, ha comunicato a tutti i Comuni umbri la suddetta data di scadenza ed ha richiamato l'attenzione delle Amministrazioni medesime affinché, nel formulare le proprie proposte d'intervento, si attenessero scrupolosamente a quanto specificato nella citata *Delib.G.R. n. 1414/2009*.

Hanno trasmesso richiesta di inserimento nel POA preliminare 2010 n. 36 Comuni dei quali molti hanno inoltrato richieste per più di una categoria d'intervento. Soltanto n. 3 Comuni, precisamente Foligno, Sigillo e Stroncone, hanno presentato la richiesta oltre il termine del 30 novembre 2009 e pertanto, ai sensi di quanto stabilito al punto 7) dell'allegato A) alla *Delib.G.R. n. 1414/2009*, non sono state oggetto di valutazione.

Il numero dei Comuni che hanno presentato proposte d'intervento, suddivisi per ciascuna categoria, è il seguente:

- locazione a canone sociale: n. 26 comuni, di cui n. 20 della provincia di Perugia e n. 6 della provincia di Terni;

- locazione permanente a canone concordato: n. 9 comuni, di cui n. 6 della provincia di Perugia e n. 3 della provincia di Terni;

- locazione a termine o a proprietà differita a canone concordato: n. 22 comuni, di cui n. 15 della provincia di Perugia e n. 7 della provincia di Terni.

Il numero complessivo di alloggi proposti dai Comuni ammonta sopra le 1000 unità come di seguito specificato:

- n. 400 circa relativi alla locazione a canone sociale;
- n. 700 circa relativi alla locazione a canone concordato (a termine o a proprietà differita);
- n. 100 circa relativi alla locazione permanente (per 30 anni) a canone concordato.

Con le risorse a disposizione, che sono dettagliatamente specificate nella tabella di cui al precedente punto 1), si prevede di poter realizzare il seguente numero di alloggi per ciascuna categoria d'intervento:

- n. 105 per la locazione a canone sociale;
- n. 51 per la locazione permanente a trenta anni a canone concordato;
- n. 102 per la locazione a termine o a proprietà differita a canone concordato.

Il numero complessivo di alloggi sopra indicato, evidentemente, può essere suscettibile di variazioni in sede di POA definitivo qualora dovessero cambiare significativamente i parametri previsti in fase di programmazione.

Infatti, nel caso della locazione a canone sociale, il potenziale numero di alloggi realizzabili è stato stimato dividendo le risorse a disposizione per tale categoria per il costo presunto ad alloggio. Quest'ultimo è stato valutato tenendo conto:

- di una superficie complessiva media, desunta dagli interventi realizzati nella precedente programmazione;
- di una consistente prevalenza di interventi di nuova costruzione e solo acquisto;
- dei massimali di costo vigenti.

Viceversa per entrambe le tipologie della locazione a canone concordato, il numero massimo di alloggi realizzabili è stato stimato dividendo le risorse a disposizione per il contributo ad alloggio in fase di programmazione previsto dal piano triennale, ipotizzando, sulla base dell'esperienza maturata nella precedente programmazione, una consistente prevalenza di interventi di nuova costruzione e solo acquisto.

Premesso quanto sopra, nell'individuazione dei Comuni ove realizzare gli interventi in locazione a canone sociale si è tenuto conto dei seguenti elementi:

- priorità per i Comuni ad alta tensione abitativa;

- riequilibrio, per quanto possibile della distribuzione territoriale degli interventi;
- interventi potenzialmente di immediata cantierabilità;
- proprietà pubblica dell'area o dell'immobile da recuperare;
- numero di domande pervenute in occasione dell'ultimo bando di ERP.

Mentre nel caso della locazione a canone concordato (permanente, a termine o a proprietà differita) si è tenuto conto della priorità per i Comuni ad alta tensione abitativa, del riequilibrio, per quanto possibile, della distribuzione territoriale degli interventi e della potenziale immediata cantierabilità degli stessi.

2) *Locazione a canone sociale*

2A) **Comuni sede degli interventi**

Le richieste di inserimento nel POA preliminare trasmesse dai Comuni sono state esaminate alla luce dei criteri sopra indicati.

In esito alle suddette valutazioni i Comuni individuati quale sede degli interventi in locazione a canone sociale, nell'ambito del POA 2010, sono quelli indicati nella tabella seguente, con specificato a fianco di ciascuno il numero massimo di alloggi da realizzare:

Comune d'intervento	n. alloggi
Acquasparta	5
Massa Martana	12
Norcia	10
Orvieto	8
Panicale	4
Perugia	27
Piegaro	8
Terni	22
Todi	9
Totale	105

2B) **Presentazione delle proposte alla Regione**

Gli interventi di edilizia sociale sono realizzati dalle ATER territorialmente competenti, sia per conto proprio che per conto dei Comuni.

Successivamente all'approvazione del presente preliminare ed entro il 31 agosto 2010 le ATER devono trasmettere alla Regione le proposte d'intervento da realizzare nei Comuni indicati nella tabella precedente, segnalando per ciascun intervento:

- il numero degli alloggi da realizzare;
- l'ubicazione dell'area d'intervento o dell'immobile da recuperare;
- l'importo del contributo richiesto;

e devono allegare:

- il progetto preliminare in scala 1:200;
- la scheda di valutazione del costo convenzionale dell'intervento (S/N o S/R) redatta con i massimali di costo vigenti;
- l'attestazione comunale nella quale sia certificata "l'immediata cantierabilità," così come previsto al successivo punto 2D), (la mancanza di quest'ultima comporta l'esclusione dell'intervento proposto).

Possono essere ammessi a finanziamento anche interventi di "solo acquisto" purché riguardino l'acquisizione di un intero edificio che non necessita di opere di ristrutturazione e che sia costituito da un numero di alloggi non inferiore a quattro ed immediatamente fruibili.

2C) Determinazione del contributo

Il finanziamento regionale non copre interamente il costo dell'intervento, come stabilito nell'allegato B), punto E1), al Piano triennale. Infatti, il contributo può essere concesso nella seguente misura:

- 95% del costo convenzionale dell'intervento, in caso di recupero e acquisto e recupero;
- 90% del costo convenzionale dell'intervento, in caso di nuova costruzione.

Le ATER, quindi, devono cofinanziare gli interventi, stanziando le risorse necessarie a coprire la parte di costo residuo.

Nel caso in cui le proposte presentate dalle ATER prevedano l'utilizzo di risorse superiori allo stanziamento, la scelta degli interventi da ammettere a finanziamento e da inserire nel POA definitivo, verrà effettuata tenendo conto della priorità per gli interventi di recupero, in subordine dei Comuni ad alta tensione abitativa e del livello di fattibilità e qualità dei progetti.

In sostanza, l'individuazione del Comune in sede di POA preliminare non è elemento strettamente vincolante per l'inclusione nel POA definitivo.

2D) Immediata cantierabilità

Gli interventi proposti dovranno ottenere l'attestazione di immediata cantierabilità, sottoscritta dal Dirigente/Responsabile dello sportello unico comunale, istituito ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 1/2004. Tale attestazione dovrà certificare la sussistenza di tutte le seguenti condizioni:

- area o immobile già di proprietà dell'operatore o, qualora di proprietà pubblica, individuata dal Comune per l'intervento proposto;

- conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ed al piano attuativo già approvato nel caso che lo stesso sia necessario per la realizzazione dell'intervento;

- parere favorevole della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio qualora sia previsto dalla L.R. n. 1/2004.

Ai sensi di quanto stabilito dal punto 7) del Piano triennale, tutti gli edifici realizzati o recuperati con contributo pubblico devono ottenere la "certificazione di sostenibilità ambientale" rilasciata ai sensi della L.R. n. 17/2008.

Pertanto anche gli interventi di "solo acquisto" che dovessero essere finanziati nell'ambito di questa categoria devono conseguire tale certificazione.

3) *Locazione a canone concordato*

Le richieste di inserimento nel POA preliminare per la locazione a canone concordato, trasmesse dai Comuni, sono state esaminate alla luce dei criteri indicati al punto 1).

3A) **Comuni sede degli interventi per la locazione a termine o a proprietà differita**

In esito alle suddette valutazioni i Comuni individuati quale sede degli interventi in locazione a termine o a proprietà differita, nell'ambito del POA 2010, sono quelli indicati nella tabella seguente, con specificato a fianco di ciascuno il numero massimo di alloggi da realizzare:

Comune d'intervento	n. alloggi
Narni	15
Perugia	32
Spoletto	15
Terni	32
Spello	8
Totale	102

3B) Comuni sede degli interventi per la locazione permanente (a 30 anni)

I Comuni individuati quale sede degli interventi in locazione permanente per almeno 30 anni, nell'ambito del POA 2010, sono quelli indicati nella tabella seguente, con specificato a fianco di ciascuno il numero massimo di alloggi da realizzare:

Comune d'intervento	n. alloggi
Bevagna	8
Città di Castello	10
Giano dell'Umbria	9
Gubbio	12
Terni	12
Totale	51

3C) Requisiti degli operatori

Ai sensi di quanto stabilito dal punto 2), dell'allegato B) al Piano Triennale 2008/2010, possono presentare proposte di intervento, relativamente alla locazione a termine o a proprietà differita, le Imprese di costruzione e le Cooperative edilizie di abitazione. Mentre nel caso della locazione permanente a 30 anni le proposte d'intervento possono essere presentate oltre che dai suddetti operatori privati anche dalle ATER provinciali.

Gli operatori privati, ai sensi del punto 8) del Piano triennale, devono possedere i seguenti requisiti, indipendentemente dalla tipologia di intervento proposta:

se imprese di costruzione e loro consorzi

- non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al *R.D. 16 marzo 1942, n. 267* e successive modifiche ed integrazioni;

- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL, Cassa Edile);

- essere in possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A. (Società Organismi di Attestazione) per classifica e categoria adeguata e per un almeno pari a tre volte il contributo richiesto.

se cooperative di abitazione

- essere regolarmente iscritte all'albo nazionale di cui all'*art. 13 della legge 59/92*;

- essere regolarmente iscritte nell'albo delle società tenuto dalla C.C.I.A.A.;

- avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e certificato ai sensi della *legge n. 59/92* e non trovarsi in fase di commissariamento o analoga situazione;

- essere in possesso di certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000.

3D) Procedure per l'individuazione degli interventi da parte dei comuni

Al fine di individuare gli operatori che dovranno realizzare gli interventi in locazione a canone concordato, sia permanente che a termine che a proprietà differita, i Comuni, di cui ai precedenti punti 3A) e 3B), devono emanare apposito bando di concorso pubblico, tenendo conto dello "schema tipo" approvato dalla Giunta regionale con propria Delib.G.R. 23 giugno 2009, n. 876.

Successivamente all'emanazione del bando di concorso i Comuni devono:

- raccogliere le proposte di intervento presentate dagli operatori;

- formulare la graduatoria delle proposte presentate ed individuare gli interventi ammissibili a finanziamento, previa verifica dei requisiti di cui al precedente punto 3C);

- trasmettere alla Regione la relativa graduatoria e tutta la documentazione sotto specificata.

I Comuni suddetti, al fine della formazione del POA definitivo (P.O.A.d.) 2010, devono trasmettere alla Regione, entro il 31 agosto 2010 la seguente documentazione:

- l'atto comunale con il quale è stata approvata la graduatoria delle proposte d'intervento presentate;

e, per ciascun intervento ritenuto ammissibile a finanziamento:

- il progetto preliminare, almeno in scala 1:200;

- l'attestazione comunale nella quale sia certificata "l'immediata cantierabilità," così come previsto al successivo punto 3E); (la mancanza di tale attestazione determina l'esclusione dell'intervento proposto);

- relazione nella quale deve essere indicato:

- il soggetto attuatore;

- il numero di alloggi da realizzare;

- il tipo d'intervento: nuova costruzione o recupero;

- l'ubicazione dell'area sede dell'intervento o dell'immobile da recuperare;

- l'importo del contributo richiesto, calcolato moltiplicando il numero degli alloggi per il contributo massimo ad alloggio in fase di programmazione indicato per ciascuna categoria d'intervento nell'allegato B) al Piano triennale;

- la categoria d'intervento: locazione permanente a 30 anni, con scelta del tipo di vincolo, a termine o a proprietà differita.

Possono essere ammessi a finanziamento anche interventi di "solo acquisto" purché riguardino l'acquisizione di un intero edificio che non necessita di opere di ristrutturazione e che sia costituito da alloggi non occupati ed immediatamente fruibili per un numero non inferiore a quattro.

Possono essere ammessi a finanziamento anche interventi avviati prima della data di emanazione del bando comunale, purché non ultimati alla data di approvazione del presente programma.

Ai sensi di quanto stabilito dal punto 7) del Piano triennale, tutti gli edifici realizzati o recuperati con contributo pubblico devono ottenere la "certificazione di sostenibilità ambientale" rilasciata ai sensi della *L.R. n. 17/2008*.

Pertanto anche gli interventi di "solo acquisto" o quelli il cui progetto sia stato già approvato o i cui lavori siano già iniziati, che dovessero essere ammessi a finanziamento, devono conseguire tale certificazione.

Nel caso in cui le proposte presentate dai Comuni prevedano l'utilizzo di risorse superiori allo stanziamento, la scelta degli interventi da ammettere a finanziamento e da inserire nel POA definitivo verrà effettuata tenendo conto della priorità per gli interventi di recupero, in subordine dei Comuni ad alta tensione abitativa e del livello di fattibilità e qualità dei progetti, nonché della posizione conseguita nella graduatoria predisposta dal Comune.

In sostanza, l'individuazione del Comune in sede di POA preliminare non è elemento strettamente vincolante per l'inclusione nel POA definitivo.

3E) Immediata cantierabilità

Gli interventi proposti dovranno ottenere l'attestazione di immediata cantierabilità, sottoscritta dal Dirigente/Responsabile dello sportello unico comunale, istituito ai sensi dell'*art. 5 della L.R. n. 1/2004*. Tale attestazione dovrà certificare la sussistenza di tutte le seguenti condizioni:

- area o immobile già di proprietà dell'operatore o, qualora di proprietà pubblica, individuata dal Comune per l'intervento proposto;

- conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ed al piano attuativo già approvato nel caso che lo stesso sia necessario per la realizzazione dell'intervento;

- parere favorevole della commissione comunale per la qualità architettonica ed il paesaggio qualora sia previsto dalla *L.R. n. 1/2004*.

4) Altre categorie d'intervento

Le altre categorie d'intervento da realizzare nell'ambito dei POA 2010 sono già definite dal Piano triennale. Tuttavia, in questa sede, si ritiene necessario fornire ulteriori specifiche.

4A) Fondo regionale per l'affitto

Con il Piano triennale 2008/2010 la Regione ha stabilito di sperimentare una nuova strategia (fondo regionale per l'affitto) realizzabile con risorse di entità inferiore, ma, probabilmente, più efficace sotto il profilo della risposta al fabbisogno abitativo, ed ha stanziato per il POA 2010 risorse complessive pari ad € 2.500.000=.

Tale operazione si concretizza nell'utilizzo di finanziamenti per ridurre il costo dell'affitto, favorendo, nel contempo, l'incontro tra i proprietari degli alloggi da cedere in locazione e i nuclei familiari in condizione di disagio.

Il Piano triennale ha delineato solo alcuni elementi essenziali dell'operazione quali l'operatore a cui affidare l'attività di gestione, il calcolo del canone di locazione degli alloggi, il contributo massimo concedibile ecc. ed ha rimandato a successivi atti della Giunta regionale l'approvazione di un'apposita disciplina concernente le modalità di attuazione e di gestione di tale "fondo".

La Giunta Regionale ha dato l'avvio a tale operazione, infatti con propria *Delib.G.R. 2 novembre 2009, n. 1522* ha approvato i criteri e le modalità per la gestione di tale "fondo".

In data 28 dicembre 2009 è stato pubblicato da parte delle ATER provinciali "l'avviso pubblico" tramite il quale verranno reperiti nel "libero mercato" gli alloggi da destinare alla locazione a favore di nuclei familiari in possesso dei prescritti requisiti soggettivi.

4B) Interventi sperimentali

Per quanto riguarda gli interventi sperimentali (Bioarchitettura, residenze per anziani e studenti universitari) nel presente POA non è prevista alcuna disponibilità finanziaria, infatti il Piano triennale ha stanziato risorse solo nell'ambito del POA 2008 e 2009 e quindi tutte le procedure attuate dalla Regione nell'ambito di tale "categoria d'intervento" sono puntualmente specificate nel documento definitivo, relativo a questi ultimi POA, approvato con la *Delib.G.R. n. 1988/2009*.

4C) Interventi all'interno dei programmi di riqualificazione urbana

Il Piano triennale ha stanziato complessivamente per i tre POA risorse pari ad € 6.500.000 da utilizzare per finanziare gli interventi di edilizia residenziale all'interno dei programmi di riqualificazione urbana (PUC e Contratti di quartiere).

L'individuazione degli interventi da finanziare nell'ambito di questa categoria e la loro realizzazione avverrà secondo le procedure, i tempi e la normativa prevista per ciascun Programma all'interno del quale sono localizzati.

4D) Interventi all'interno dei programmi di riqualificazione dei centri storici

La *legge regionale n. 12/2008* prevede la concessione di contributi per finanziare programmi d'intervento volti alla riqualificazione e rivitalizzazione dei centri storici. Per il raggiungimento di detto obiettivo è prevista la compartecipazione di finanziamenti provenienti da diversi canali (commercio, turismo, artigianato, cultura, edilizia ecc.).

Il Piano triennale 2008/2010 ha stanziato complessivamente per i tre POA risorse pari ad € 5.000.000 per finanziare gli interventi di edilizia residenziale presenti all'interno di detti Programmi.

Anche per questa categoria l'individuazione degli interventi da finanziare e la loro realizzazione avverrà secondo le procedure, i tempi e la normativa prevista per ciascun Programma all'interno del quale sono localizzati.

5) Procedure per la formazione del P.O.A. definitivo

Con il POA definitivo verranno puntualmente individuati gli interventi ammessi a finanziamento solo per la locazione a canone sociale e a canone concordato (permanente a 30 anni, a termine e a proprietà differita), infatti per le altre categorie gli interventi saranno individuati con le modalità riportate nel precedente punto 4).

La Regione, nel caso della locazione a canone concordato, individua gli interventi da ammettere a finanziamento e da inserire nel P.O.A. definitivo sulla base delle graduatorie predisposte dai Comuni tenendo conto del numero di alloggi programmato in ciascun Comune, nonché della disponibilità finanziaria. Mentre, per la locazione a canone sociale, gli interventi da ammettere a finanziamento sono individuati sulla base delle proposte presentate dalle ATER, che devono essere localizzate esclusivamente nei Comuni indicati al precedente punto 2A), tenendo conto, anche in questo caso, del numero di alloggi programmato in ciascun Comune, nonché della disponibilità finanziaria.

Nel caso in cui le proposte presentate dai Comuni o dalle ATER prevedano l'utilizzo di risorse superiori allo stanziamento, la scelta degli interventi, da ammettere a finanziamento nell'ambito di ciascuna categoria, viene effettuata tenendo conto della priorità per gli interventi di recupero, in subordine dei Comuni ad alta tensione abitativa e del livello di fattibilità e qualità dei progetti, nonché della posizione conseguita nella graduatoria predisposta dal Comune.

Qualora gli interventi presentati non siano stati individuati con i criteri e le procedure indicati nei precedenti punti o non presentino i requisiti essenziali di cui sopra non saranno inseriti nel POA definitivo, nonostante il Comune proponente sia stato incluso nel POA preliminare.

In sostanza, l'individuazione del Comune in sede di POA preliminare non è elemento strettamente vincolante per l'inclusione nel POA definitivo.

Il P.O.A. definitivo predisposto dalla Regione conterrà:

- l'elenco degli interventi finanziati, con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero di alloggi previsto, del Comune d'intervento, dell'ubicazione dell'area sede dell'intervento o dell'immobile da recuperare, nonché dell'importo del contributo assegnato;

- le relative modalità di erogazione del contributo;

- i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.