

**Delib.G.R. 17 settembre 2003, n. 1315 <sup>(1)</sup>.**

**L. 8 febbraio 2001, n. 21. D.M. 27 dicembre 2001. Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto». Approvazione del Piano operativo regionale <sup>(2)</sup>.**

---

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 22 ottobre 2003, n. 44, S.O. n. 1.

(2) Con *Delib.G.R. 25 luglio 2006*, 1343 sono state apportate ulteriori determinazioni alla presente delibera.

---

La Giunta regionale

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del direttore alle politiche territoriali, ambiente e infrastrutture;

Preso atto, ai sensi dell'art. 21 del regolamento interno di questa Giunta:

a) del parere di regolarità tecnico-amministrativa e della dichiarazione che l'atto non comporta impegno di spesa resi dal dirigente del Servizio politica per la casa e riqualificazione urbana, ai sensi dell'art. 21, commi 3 e 4 del regolamento interno;

b) del parere di legittimità espresso dal direttore;

Vista la *legge regionale 22 aprile 1997, n. 15* e la norma attuativa della stessa;

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi, espressi nei modi di legge,

Delibera:

---

1) di far proprio di documento istruttorio e la conseguente proposta del direttore, corredati dai pareri di cui all'art. 21 del regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;

2) di approvare l'*allegato A*), che costituisce parte integrante e sostanziale del documento istruttorio, concernente il Piano operativo regionale relativo al Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto», in attuazione di quanto disposto dalla *legge 8 febbraio 2001, n. 21* e dal *D.M. 27 dicembre 2001, articoli 5 e 6*;

3) di trasmettere al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative, il sopra citato piano operativo regionale per l'ammissione a finanziamento ai sensi del *D.M. 27 dicembre 2001*;

4) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

---

**Oggetto: Legge 8 febbraio 2001, n. 21 - Decreto attuativo 27 dicembre 2001 - Programma sperimentale dell'edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» - Approvazione del Piano operativo regionale.**

La legge 8 febbraio 2001, n. 21, promuove la realizzazione di iniziative di interesse nazionale finalizzate a riqualificare parti degradate della città, incrementare l'offerta di alloggi da concedere in locazione e, infine, rispondere alle esigenze abitative di categorie sociali deboli. Gli indirizzi e le modalità applicative di carattere generale sono stati definiti con il successivo *decreto ministeriale 27 dicembre 2001*, pubblicato nel supplemento ordinario alla Gazzetta Ufficiale 12 luglio 2002, n. 162.

In particolare, il programma denominato «20.000 abitazioni in affitto» si pone l'obiettivo di risolvere le situazioni di disagio abitativo presenti nel Paese, incrementando l'offerta di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato a favore di categorie sociali deboli o di nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa.

Gli interventi previsti sono di nuova costruzione, recupero e acquisto/recupero e gli alloggi realizzati devono essere destinati alla locazione permanente o a termine, per periodi stabiliti dalle regioni e comunque non inferiori a otto anni. In ogni caso non meno del 55 per cento delle risorse attribuite alla Regione deve essere destinato alla locazione permanente e non più del 15 per cento alla locazione a termine per un periodo non inferiore a otto anni.

Con la *Delib.G.R. 12 febbraio 2003, n. 111* la Regione ha individuati i comuni in cui realizzare gli interventi relativi al programma denominato «20.000 abitazioni in affitto» ed ha stabilito le procedure che i comuni dovranno seguire ai fini dell'individuazione degli operatori da proporre alla Regione per l'inserimento nel Piano operativo regionale (P.O.R.), nonché le modalità per la predisposizione del suddetto P.O.R. da trasmettere al Ministero per l'assegnazione delle risorse.

Con *D.M. 13 marzo 2003* il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha prorogato al 10 ottobre 2003 il termine ultimo per la presentazione da parte delle regioni di detti piani operativi.

Con *D.M. 17 marzo 2003* il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha ripartito tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano le quote dei limiti di impegno quindicennali di cui all'*art. 3, comma 2, della legge n. 21/2001* e all'*art. 145, comma 3, della legge n. 388/2000* da destinare all'attuazione del programma sopra richiamato, in particolare alla Regione Umbria sono stati assegnati fondi per € 672.837,46.

Ai sensi di quanto stabilito dall'*art. 6 del D.M. 27 dicembre 2001* il Piano operativo regionale deve contenere:

- l'elenco degli interventi finanziati con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero di alloggi, del Comune ove si realizza l'intervento, dell'area edificabile o dell'immobile da recuperare o acquistare;

- il contributo assegnato e le relative modalità di erogazione;

- l'attestazione di conformità urbanistica;

- le procedure e i termini per la predisposizione dei progetti, la loro approvazione, l'inizio e l'ultimazione dei lavori;

- i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi;

- l'eventuale partecipazione al Piano degli enti locali (agevolazioni ICI e modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione);

- i criteri per promuovere la qualità degli interventi in relazione a requisiti di curabilità e manutenibilità, nonché l'inserimento di elementi di bio-architettura.

I comuni, individuati con la sopra citata *Delib.G.R. n. 111/2003*, hanno trasmesso alla Regione le domande, pervenute a seguito di emanazione di appositi bandi comunali, corredato della necessaria documentazione per la formulazione del P.O.R.

Valutate le domande trasmesse dai comuni sulla base di quanto prescritto dalla citata *Delib.G.R. n. 111/2003*, e tenuto conto di quanto stabilito dagli *articoli 5 e 6 del D.M. 27 dicembre 2001*, il Servizio politica per la casa e riqualificazione urbana della Regione ha elaborato il Piano operativo regionale (P.O.R.), allegato al presente documento istruttorio quale parte integrante e sostanziale.

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

Omissis

---

Allegato A)

**Piano operativo regionale per la realizzazione di alloggi in affitto legge 8 febbraio 2001, n. 21.**

PREMESSA.

In attuazione della legge 28 febbraio 2001, n. 21 e del successivo *decreto ministeriale del 27 dicembre 2001*, viene elaborato il seguente Piano operativo regionale, relativo al programma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 alloggi in locazione».

Al fine di pervenire alla presente stesura definitiva è stato seguito un percorso che sinteticamente di seguito si riepiloga:

Con Delib.G.R. 25 settembre 2002, n. 1265 la Giunta regionale ha approvato le linee-guida per la stesura di detto Piano operativo, nelle quali, tra l'altro, erano previste le seguenti fasi operative:

- confronto con le amministrazioni comunali per gli aspetti riguardanti la localizzazione degli interventi e le modalità operative per la realizzazione degli stessi;
- confronto con le associazioni dei potenziali operatori per quanto riguarda le tipologie d'intervento, canoni di locazione ed entità dei contributi;
- approvazione del documento definitivo riguardante la localizzazione degli interventi e le modalità di formazione del Piano operativo regionale;
- attuazione delle procedure di selezione dei progetti e formazione degli elenchi da trasmettere alla Regione a cura dei comuni;
- formazioni ed approvazione del Piano operativo regionale.

Pertanto sono stati effettuati numerosi incontri sia con l'ANCI regionale che con le associazioni degli operatori a seguito dei quali si è ritenuto opportuno scegliere i comuni sede degli interventi esclusivamente tra quelli con popolazione superiore ai 10.000 abitanti, tenuto conto sia dell'esiguità delle risorse che della necessità di risolvere i problemi alloggiativi ove è più forte la tensione abitativa.

Il compito di illustrare il programma in oggetto a tali comuni è stato affidato all'ANCI regionale, la quale a seguito di apposite riunioni con gli stessi ha trasmesso alla Regione l'elenco dei comuni interessati alla realizzazione degli interventi.

Nelle riunioni effettuate con i potenziali operatori, invece, sono state esaminate le problematiche connesse alle tipologie d'intervento, ai canoni di locazione da applicare, all'entità dei contributi e alle relative procedure di erogazione, prendendo in considerazione eventuali osservazioni o suggerimenti formulati dalle stesse.

Una volta terminata la suddetta fase partecipativa la Giunta regionale con propria *Delib.G.R. 12 febbraio 2003, n. 111*, ha approvato la localizzazione degli interventi e le modalità di formazione del Piano operativo regionale.

Con suddetta deliberazione, infatti, sono stati individuati:

a. i comuni ove realizzare gli interventi che di seguito si elencano:

- Perugia;
- Terni;
- Corciano;
- Città di Castello;
- Foligno;
- Orvieto;

- Spoleto:

b. le tipologie di locazione che dettagliatamente si riportano:

- *Locazione permanente.*

Gli alloggi realizzati in locazione permanente sono sottoposti a tale vincolo senza soluzione di continuità e, conseguentemente, ne è vietata la vendita frazionata per singoli unità immobiliari.

È, al contrario, consentita l'alienazione dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto, mantenendo inalterato il vincolo preesistente di concedere gli alloggi in locazione.

- *Locazione a termine.*

Gli alloggi realizzati in locazione a termine sono sottoposti a tale vincolo per un periodo di tempo di dieci anni. Nell'ambito di tale periodo, la vendita a terzi dell'intero immobile o delle singole unità immobiliari è consentita, purchè il vincolo sia assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di acquisto e nelle relative note di trascrizione;

c. gli indirizzi di carattere generale circa i costi convenzionali, l'entità del contributo per la locazione permanente e a termine, la ripartizione delle risorse, i requisiti soggettivi degli operatori, le procedure ed i criteri per l'individuazione degli interventi ammissibili da parte dei comuni, nonché le procedure per la formazione del P.O.R. e per l'individuazione degli interventi ammessi a finanziamento da parte della Regione.

#### 1) INTERVENTI PROPOSTI DAI COMUNI

I comuni, come sopra individuati hanno attivato le procedure previste dalla citata *Delib.G.R. n. 111/2003* al fine di pervenire all'individuazione degli interventi ammissibili da proporre alla Regione per l'inserimento nel P.O.R.

Entro il termine previsto dalla suddetta deliberazione i comuni interessati hanno trasmesso alla Regione la documentazione relativa agli interventi ritenuti ammissibili che di seguito si elencano divisi secondo il tipo di locazione:

#### **Locazione permanente**

<b>comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol. interv.</b>	<b>N. alloggi</b>
ORVIETO	via delle Conce, 35	ATER Terni	Acq.	6
CORCIANO	zona PEEP il Rigo	ATER Perugia	N.C.	8
PERUGIA	loc. I Loggi	ATER Perugia	N.C.	32
	Via F. Turati, 22	ATER Terni	Acq.	10
TERNI	Via Toscana/Campania	ATER Terni	Acq.	22
	S. Giovanni - via Salemi	ATER Terni	N.C.	6
CITTÀ DI CASTELLO	Riosecco	ATER Perugia	N.C.	12
SPOLETO	S. Martino in Trignano	ATER Perugia	N.C.	20

<b>Locazione a termine comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol. interv.</b>	<b>N. alloggi</b>
CORCIANO	loc. Girasole	Coop. Umbria Casa	N.C.	8
PERUGIA	S. Martino in Campo	Coop. Umbria Casa	N.C.	15
TERNI	Cospea	Coop. Umbria Casa	N.C.	12
	Campitello	Impr. Struzzi Mauro	N.C.	28
CITTÀ DI CASTELLO	Riosecco	Coop. Umbria Casa	N.C.	5
	Fraz. S. Lucia	Imp. C.E.S.A. di Falcini F.	RE	7
FOLIGNO	ex Centro fiera	Coop. Umbria Casa	N.C.	12
	Ex Centro fiera	Cons. C.E.R.	N.C.	12
				<b>99</b>

## 2) VALUTAZIONE DEGLI INTERVENTI PROPOSTI E ORDINE DI PRIORITÀ.

Tenuto conto dell'esiguità delle risorse disponibili, la Regione ha provveduto ad accertare, per ogni singolo intervento, la sussistenza o meno dei seguenti elementi, già stabiliti al punto 8) della citata *Delib.G.R. n. 111/2003*, al fine di indicare un ordine di priorità a finanziamento:

a) il recupero di immobili non utilizzati, specie se ubicati nei centri storici, è preferito rispetto alla nuova costruzione, a condizione che ne venga attestata l'immediata cantierabilità;

b) immediata cantierabilità (*progetto approvato dalla Commissione edilizia, area o immobile già di proprietà dell'operatore, conformità agli strumenti urbanistici vigenti, ecc.*);

c) presenza di elementi di bio-architettura (*ad es. l'ottimale orientamento degli edifici e degli ambienti interni rispetto al sole e alla luce, le strutture in muratura portante, i sistemi di recupero delle acque piovane per usi domestici compatibili, gli intonaci in calce, le tramezzature in mattoni semipieni, l'isolamento con pannelli in fibra naturale o sughero, le serre solari, ecc.*);

d) durabilità e manutenibilità (*faccia a vista a cortina, ecc.*);

e) qualità architettonica (*per tipologia edilizia, uso di materiali, finiture esterne, ecc.*);

f) inserimento ambientale (*tipologia costruttiva valutata rispetto al contesto ambientale*);

g) valorizzazione del contesto urbano;

h) realizzazione, nell'ambito dello stesso intervento, di ulteriori alloggi convenzionati senza contributo;

i) minore entità del canone di affitto praticato;

j) superficie utile media degli alloggi minore o uguale a mq. 70.

In sede di formazione del suddetto ordine di priorità è stata data preferenza assoluta agli interventi di recupero, così come stabilito dalla *Delib.G.R. n. 111/2003*, ed a quelli che presentano un più elevato grado di cantierabilità.

Quest'ultimo è stato individuato negli interventi che prevedono l'acquisto di alloggi già costruiti o in corso di realizzazione in quanto permettono l'immediata messa a disposizione di alloggi nel mercato della locazione e consentono, quindi, di risolvere quanto prima l'eventuale emergenza abitativa presente nel Comune.

Ugualmente rispondenti al criterio dell'immediata cantierabilità sono stati ritenuti gli interventi realizzati su un'area di proprietà dell'operatore o già assegnata dal Comune, il cui progetto sia stato approvato dalla Commissione edilizia comunale e sia munito della dichiarazione di conformità urbanistica.

A parità di «cantierabilità» sono state considerate prioritarie le proposte nelle quali si è evidenziata maggior rispondenza agli altri criteri sia in termini qualitativi che quantitativi.

L'ordine di priorità, per ciascuna tipologia di locazione, conseguente alla valutazione di cui sopra è quello riportato nelle seguenti tabelle:

#### **Locazione permanente**

<b>comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol. interv.</b>	<b>n. all.</b>	<b>finanziamento €</b>
ORVIETO	via delle Conce, 35	ATER Terni	Acq.	6	350.000
TERNI	Via Toscana/Campania	ATER Terni	Acq.	22	1.160.000
TERNI	Via F. Turati, 22	ATER Terni	Acq.	10	700.000
PERUGIA	loc. I Loggi	ATER Perugia	N.C.	32	2.000.000
SPOLETO	S. Martino in Trignano	ATER Perugia	N.C.	20	1.227.000
CORCIANO	zona PEEP il Rigo	ATER Perugia	N.C.	8	519.000
C. DI CASTELLO	Riosecco	ATER Perugia	N.C.	12	799.000
TERNI	S. Giovanni - via Salemi	ATER Terni	N.C.	6	320.000
				<b>113</b>	<b>7.075.000</b>

#### **Locazione a termine**

<b>comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol. Interv.</b>	<b>n. all.</b>	<b>finanziamento €</b>
C. DI SCATELLO	Fraz. S. Lucia	Imp. C.E.S.A. di Falcini F.	RE	7	197.000
FOLIGNO	Ex Centro fiera	Cons. C.E.R.	N.C.	12	531.000
CITTÀ DI CASTELLO	Riosecco	Coop. Umbria Casa	N.C.	5	211.000
PERUGIA	S. Martino in Campo	Coop. Umbria Casa	N.C.	15	664.000
FOLIGNO	ex Centro fiera	Coop. Umbria Casa	N.C.	12	531.000
CORCIANO	loc. Girasole	Coop. Umbria Casa	N.C.	8	354.000
TERNI	Cospea	Coop. Umbria Casa	N.C.	12	531.000
TERNI	Campitello	Impr. Struzzi Mauro	N.C.	28	1.240.000
				<b>99</b>	<b>4.259.000</b>

### **3) RIPARTIZIONE DELLE RISORSE ED INTERVENTI AMMESSI A FINANZIAMENTO.**

Con *D.M. 17 marzo 2003*, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ha ripartito tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano le quote dei limiti di impegno quindicennali di cui all'*art.*

3, comma 2, della legge n. 21/2001 e all'art. 145, comma 3, della legge n. 388/2000, da destinare all'attuazione del programma in questione; in particolare alla Regione Umbria è stata assegnata una quota pari ad € 672.837,46.

Non essendo stata stipulata ancora la convenzione con l'istituto finanziatore, si è provveduto ad attualizzare tale quota basandosi, in via cautelare, sui parametri di mercato; con tale attualizzazione è stato determinato in via provvisoria il finanziamento complessivo a disposizione della Regione per la realizzazione del Programma operativo in questione, che ammonta a € 7.100.000.

È, altresì, evidente che, a seguito della stipula della convenzione con l'istituto di credito finanziatore, l'importo complessivo come sopra determinato potrà subire variazioni sulla base delle condizioni in essa riportate.

Per attivare le procedure di formazione del P.O.R. con la *Delib.G.R. n. 111/2003* è stata fissata una prima ripartizione delle risorse come sopra calcolate, attenendosi a quanto fissato dal *D.M. 27 dicembre 2001*, che stabilisce che non meno del 55 per cento sia destinato alla locazione permanente, individuando in questa tipologia di intervento quella prioritaria rispetto ai fabbisogni rilevati.

Per quanto riguarda l'assegnazione del contributo a ciascuna proposta si evidenzia che, dall'analisi dell'ordine di priorità, tutti gli interventi proposti in locazione permanente sono immediatamente cantierabili ed alcuni già fruibili (acquisto), mentre quelli proposti in locazione a termine tutti ricadono nella medesima condizione ad eccezione dei due interventi in comune di Terni, loc. Cospea e Campitello per i motivi di seguito indicati:

*loc. Cospea, operatore Coop. Umbria Casa*

- occorre una variante urbanistica pertanto non c'è la conformità agli strumenti vigenti e conseguentemente il progetto non è stato approvato dalla commissione edilizia, inoltre l'area sede dell'intervento in parte è di proprietà dell'operatore mentre la restante è di proprietà comunale non ancora assegnata all'operatore stesso;

*loc. Campitello, operatore Impresa Struzzi Mauro*

- al momento della presentazione della domanda non c'è conformità con gli strumenti urbanistici vigenti in quanto la stessa è subordinata all'ammissione a finanziamento dell'intervento. Infatti l'area è destinata ad attrezzature di interesse comune, e le norme tecniche d'attuazione prevedono l'uso residenziale solo in presenza di un programma di edilizia agevolata finanziato dalla Regione. Il progetto non è stato sottoposto al parere della commissione edilizia comunale. L'area sede dell'intervento, inoltre, non è di proprietà dell'operatore.

Per quanto sopra si ritiene opportuno attivare prioritariamente gli interventi immediatamente cantierabili maggiormente presenti nelle proposte in locazione permanente, anche in considerazione del rilievo sociale che quest'ultima riveste.

Nell'ambito degli interventi in locazione a termine vengono, quindi, ammesse a finanziamento le seguenti proposte immediatamente cantierabili:

Città di Castello, fraz. S. Lucia, Foligno, ex centro fiera (consorzio CER), Città di Castello, Riosecco, Perugia S. Martino in Campo, Foligno, ex centro fiera (Coop. Umbria Casa), Corciano, Girasole, che comporta l'assegnazione complessiva di contributi pari a € 2.448.000.

In considerazione di quanto sopra esposto e preso atto dell'ammontare dei contributi necessari per finanziare gli interventi in locazione a termine immediatamente cantierabili, la ripartizione delle risorse complessive, provvisoriamente quantificate, varia, rispetto a quella ipotizzata con la *Delib.G.R. n. 111/2003*, nel modo seguente:

- locazione permanente 65 per cento pari ad € 4.612.000
- locazione a termine 35 per cento pari ad € 2.488.000

Tale nuova ripartizione è conforme a quanto stabilito dall'*art. 2, comma 1, del D.M. 27 dicembre 2001*, il quale prevede che non meno del 55 per cento delle risorse attribuite alla Regione debba essere destinato alla locazione permanente.

Con le risorse destinate alla locazione permanente, seguendo il relativo ordine di priorità, è possibile finanziare completamente gli interventi nei seguenti comuni: Orvieto, Terni, via Toscana e via Turati, Perugia loc. I Loggi per un totale dei contributi pari a € 4.210.000.

Con la somma residua pari a € 402.000 non è possibile finanziare completamente l'intervento da realizzare in comune di Spoleto, loc. S. Martino in Trignano.

Poiché quest'ultimo intervento prevede la realizzazione di tre edifici da 7 alloggi ciascuno e considerato che il finanziamento parziale consente comunque la costruzione completa di uno degli immobili previsti, al momento viene ammessa a contributo la realizzazione di un solo edificio.

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto e sulla base della disponibilità finanziaria come sopra provvisoriamente quantificata, gli interventi ammessi a finanziamento, per ciascuna tipologia di locazione, sono quelli riportati nelle successive tabelle nelle quali sono indicati il soggetto attuatore, il comune di intervento, la località di intervento, il n. di alloggi di progetto, il n. di alloggi finanziati e l'importo del contributo assegnato.

#### INTERVENTI AMMESSI A FINANZIAMENTO

##### **Locazione permanente** (risorse disponibili € 4.612.000)

<b>comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol.</b>	<b>n. all. progetto</b>	<b>n. all. finanz.</b>	<b>Contributo assegnato €</b>
ORVIETO	via delle Conce, 35	ATER Terni	Interv. Acq.	6	6	350.000
TERNI	Via Toscana/Campania	ATER Terni	Acq.	22	22	1.160.000
TERNI	Via F. Turati, 22	ATER Terni	Acq.	10	10	700.000
PERUGIA	loc. I Loggi	ATER Perugia	N.C.	32	32	2.000.000
SPOLETO	S. Martino in Trignano	ATER Perugia	N.C.	21	7	402.000
					<b>77</b>	<b>4.612.000</b>

##### **Locazione a termine** (risorse disponibili € 2.488.000)

<b>comune</b>	<b>località</b>	<b>soggetto attuatore</b>	<b>tipol.</b>	<b>n. all. progetto</b>	<b>n. all. finanz.</b>	<b>Contributo assegnato €</b>
C. DI CASTELLO	Fraz. S. Lucia	Imp. C.E.S.A. di Falcini F.	interv. RE	7	7	197.000
FOLIGNO	Ex Centro fiera	Cons. C.E.R.	N.C.	15	12	531.000

CITTÀ DI CASTELLO PERUGIA	Riosecco	Coop. Umbria Casa	N.C.	12	5	211.000
	S. Martino in Campo	Coop. Umbria Casa	N.C.	18	15	664.000
FOLIGNO	ex Centro fiera	Coop. Umbria Casa	N.C.	15	12	531.000
CORCIANO	loc. Girasole	Coop. Umbria Casa	N.C.	33	8	354.000
					<b>59</b>	<b>2.488.000</b>

Le ulteriori risorse che si dovessero rendere disponibili a seguito della stipula della convenzione con l'istituto finanziatore e, quindi, della puntuale e precisa quantificazione del finanziamento complessivo a disposizione della Regione, nonché quelle derivanti da eventuali revoche o rinunce al contributo, saranno destinati al completamento dell'intervento in comune di Spoleto ed agli ulteriori interventi, utilmente collocati negli elenchi, in relazione al tipo di locazione.

#### 4) REQUISITI SOGGETTIVI DEI LOCATARI.

I locatari devono essere in possesso di un reddito complessivo del nucleo familiare, calcolato con le modalità di cui all'*art. 21 della legge n. 457/1978* e successive modificazioni, non superiore a € 38.734,27.

Nella scelta dei locatari gli operatori devono dare priorità alle categorie sociali deboli e ai nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto, e ad altre condizioni di disagio socio-economico, eventualmente concordate con il Comune in sede di stipula della convenzione.

Gli alloggi devono essere locati entro due anni dalla data del certificato di abitabilità, qualora si tratti di intervento di nuova costruzione o recupero, o dalla data dell'atto di compravendita nel caso in cui l'intervento sia di solo acquisto, pena la revoca del contributo.

#### 5) CANONE DI LOCAZIONE.

Il canone di locazione degli alloggi non può superare quello «concertato» di cui all'*art. 2 - comma 3 - della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

I comuni, sede di interventi ammessi a finanziamento, che ancora non hanno stipulato gli «accordi» di cui alla citata *legge n. 431/1998*, dovranno provvedere alla loro sottoscrizione prima dell'inizio dei lavori dell'intervento, al fine di determinare in maniera puntuale i relativi canoni di locazione da inserire nell'apposita convenzione, da stipulare tra il Comune stesso ed il soggetto attuatore, o nell'atto unilaterale d'obbligo.

Quanto sopra vale anche per quei comuni in cui sono stati ammessi a finanziamento interventi di solo acquisto.

#### 6) COSTI CONVENZIONALI E SUPERFICIE DEGLI ALLOGGI.

La *Delib.G.R. 12 febbraio 2003, n. 111* ha stabilito il costo a metro quadrato da applicare alla superficie complessiva per la determinazione del costo convenzionale dell'intervento, come di seguito specificato:

*nuova costruzione*

- costo totale di nuova costruzione (CTN) : € 1.150/mq di superficie complessiva (S.c.);

*recupero*

- costo totale di recupero primario (CTP) : € 900/mq di superficie complessiva (S.c.p);
- costo totale recupero secondario (CTS) : € 390/mq di superficie complessiva (S.c.s);

Il costo convenzionale è determinato applicando alla superficie complessiva dell'intervento i massimali di costo di cui sopra.

Nel caso di interventi di recupero il costo convenzionale totale è dato dalla somma tra il costo di recupero primario e quello di recupero secondario.

La Superficie complessiva (S.c.) viene calcolata con le modalità di cui all'*art. 6 del D.P.G.R. 18 maggio 2001, n. 99*, pubblicato nel supplemento ordinario n. 3 al Bollettino Ufficiale della Regione dell'Umbria n. 26 del 30 maggio 2001.

Per le nuove costruzioni, la superficie utile degli alloggi non può superare i mq. 95, in conformità a quanto stabilito dall'*art. 16 della legge n. 457/1978* (art. 5 del decreto 27 dicembre 2001), mentre le superfici non residenziali devono essere contenute entro i limiti massimi stabiliti dal citato *art. 6 del D.P.G.R. n. 99/2001*.

Nel caso di interventi che riguardano il solo acquisto di alloggi detti limiti di superficie devono intendersi solo ai fini della determinazione del costo convenzionale dell'intervento, che sarà calcolato utilizzando il costo a metro quadrato previsto per la nuova costruzione.

## 7) ENTITÀ DEL CONTRIBUTO.

Il contributo massimo concedibile è pari al:

- 50 per cento del costo convenzionale dell'intervento, calcolato con le modalità di cui al precedente punto 6), per la locazione permanente;

- 35 per cento del costo convenzionale dell'intervento, calcolato con le modalità di cui al precedente punto 6), per la locazione a termine.

## 8) TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

Gli interventi ammessi a finanziamento di cui al precedente punto 3) devono pervenire all'inizio dei lavori entro 13 (tredici) mesi dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con il quale è stato ammesso a finanziamento il presente Programma operativo regionale.

Il finanziamento è automaticamente revocato qualora gli interventi non vengano iniziati entro il suddetto termine.

La Regione provvederà alla successiva assegnazione dei fondi revocati tenendo conto di quanto stabilito nel precedente punto 3).

L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dal loro inizio.

Eventuali proroghe al termine di ultimazione dei lavori saranno concesse alla Regione qualora il ritardo non sia imputabile al soggetto attuatore e previa presentazione di richiesta dettagliatamente motivata.

#### 9) MODALITÀ DI CONCESSIONE ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.

La concessione e la successiva erogazione del contributo sarà effettuata secondo le seguenti fasi procedurali:

- provvedimento regionale di concessione del contributo provvisorio;
- erogazioni in acconto;
- provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo;
- erogazione a saldo.

• *9a) Provvedimento di concessione del contributo provvisorio.*

Il provvedimento regionale di concessione del contributo provvisorio sarà emesso a favore del soggetto attuatore per un importo pari al 50 per cento o 35 per cento, secondo il tipo di locazione, del costo convenzionale dell'intervento risultante dal quadro tecnico-economico; il contributo, comunque, non può superare quello ammesso a finanziamento con il P.O.R. Tale provvedimento sarà adottato previa presentazione da parte del soggetto attuatore della seguente documentazione:

- quadro tecnico-economico (scheda A/N o A/R) debitamente sottoscritto;
- attestazione comunale dalla quale risulti che il quadro tecnico-economico è stato redatto in conformità a quanto stabilito nel precedente punto 6) e che le superfici in esso indicate corrispondono al progetto presentato;
- copia concessione/autorizzazione all'esecuzione dei lavori;
- copia progetto esecutivo munito dei timbri di approvazione del Comune;
- copia convenzione stipulata con il Comune, nella quale, tra l'altro, dovrà essere indicato il tipo di locazione alla quale è destinato l'intervento, i vincoli che ne derivano, nonché il canone di locazione da applicare agli alloggi comprensivo dell'eventuale riduzione che l'operatore si è impegnato a praticare al momento della domanda.

• *9b) Erogazioni in acconto.*

Durante la realizzazione dell'intervento il contributo provvisorio concesso sarà erogato in due rate di uguale importo nella misura complessiva del 70 per cento.

La prima, pari al 35 per cento, sarà erogata a seguito dell'avvenuto inizio dei lavori da documentare sulla base di apposita dichiarazione del direttore dei lavori.

La seconda, pari al 35 per cento, sarà erogata ad avvenuta esecuzione di un terzo dei lavori, dietro presentazione dello stato d'avanzamento redatto dal direttore dei lavori.

• *9c) Provvedimento di concessione del contributo definitivo.*

Il provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo sarà emesso a favore del soggetto attuatore a lavori ultimati e per un importo pari al 50 per cento o 35 per cento, secondo il tipo di locazione, del costo convenzionale dell'intervento risultante dal quadro tecnico-economico finale, previa presentazione da parte del soggetto attuatore della seguente documentazione:

- quadro tecnico-economico finale (scheda A/N o A/R), redatto dopo l'ultimazione dei lavori, debitamente sottoscritto;

- attestazione comunale dalla quale risulti che il quadro tecnico-economico è stato redatto in conformità a quanto stabilito nel precedente punto 6) e che le superfici in esso indicate corrispondono al progetto presentato;

- certificato di ultimazione dei lavori redatto dal direttore dei lavori.

Qualora durante il corso dei lavori siano intervenute varianti al progetto iniziale, unitamente ai documenti di cui sopra dovrà essere trasmessa:

- copia concessione/autorizzazione di variante;

- copia progetto esecutivo di variante munito dei timbri di approvazione del Comune.

Con tale provvedimento sarà stabilito l'esatto ammontare del contributo spettante all'intervento, comunque, il contributo definitivo non può superare quello ammesso a finanziamento con il P.O.R.

• *9d) Erogazione a saldo.*

L'importo del saldo del contributo è determinato al momento della concessione definitiva dello stesso ed è dato dalla differenza tra l'importo del contributo definitivo concesso e il totale delle erogazioni effettuate a titolo di acconto.

La quota di contributo a saldo sarà erogata contestualmente all'emissione del provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo.

• *9e) Concessione ed erogazione del contributo per interventi di solo acquisto.*

Qualora l'intervento riguardi il solo acquisto di alloggi la concessione e la successiva erogazione del contributo sarà effettuata secondo le seguenti fasi procedurali:

- provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo;

- erogazione a saldo.

Il provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo sarà emesso a favore del soggetto attuatore ad acquisto avvenuto e per un importo pari al 50 per cento o 35 per cento, secondo il tipo di locazione, del costo convenzionale dell'intervento risultante dal quadro tecnico-economico, previa presentazione da parte del soggetto attuatore della seguente documentazione:

- planimetria quotata, in scala 1:100, dell'immobile e/o degli alloggi che si intendono acquistare, comprendente della tabella riepilogativa delle superfici utili e non residenziale, debitamente sottoscritta dal tecnico abilitato;

- quadro tecnico-economico (scheda A/N o A/R), debitamente sottoscritto e redatto con il massimale di costo previsto per la nuova costruzione di cui al precedente punto 6);

- copia conforme dell'atto notarile di compravendita;

- copia atto unilaterale d'obbligo, debitamente registrato e trascritto, nel quale, tra l'altro, dovrà essere indicato il tipo di locazione alla quale è destinato l'intervento, i vincoli che ne derivano, nonché il canone di locazione da applicare agli alloggi comprensivo dell'eventuale riduzione che l'operatore si è impegnato a praticare al momento della domanda.

Con tale provvedimento sarà stabilito l'esatto ammontare del contributo spettante all'intervento, in ogni caso il contributo definitivo non può superare quello ammesso a finanziamento con il P.O.R. e quello calcolato sulla base del costo di acquisto desunto dall'atto di compravendita.

Il contributo sarà erogato in un'unica soluzione contestualmente all'emissione del provvedimento regionale di concessione del contributo definitivo.

• 9f) *Garanzie.*

Qualora i soggetti beneficiari del contributo siano le imprese di costruzione, le cooperative di abitazione e i rispettivi consorzi, ogni singola erogazione, sia in acconto che a saldo, è subordinata alla costituzione a favore della Regione da parte del soggetto attuatore di fidejussione bancaria o polizza assicurativa di pari importo stipulata con istituti abilitati.

Dette garanzie saranno svincolate dietro prestazione dei contratti di locazione.

## 10) DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI AMMESSI A FINANZIAMENTO.

Nelle sottostanti tabelle viene riportata, per ciascun intervento ammesso a finanziamento, una sintetica descrizione delle relative caratteristiche dalla quale si evincono, tra l'altro, le previsioni progettuali, lo stato delle procedure edilizie ed urbanistiche, la disponibilità dell'area, n. di alloggi di progetto e finanziati, il costo convenzionale dell'intervento, nonché il contributo assegnato.

### LOCAZIONE PERMANENTE

**Comune di intervento**

Località

Operatore

Tipo di locazione

Tipo di intervento

Alloggi finanziati n.

Costo convenzionale presunto

Contributo assegnato

**ORVIETO**

via della Conce, 35

Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Terni

**permanente**

Acquisto di un edificio di sei alloggi

6

€ 700.000

€ 350.000

**Comune di intervento**

Località

**TERNI**

via Toscana/Campania

Operatore	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Terni
Tipo di locazione	<b>permanente</b>
Tipo di intervento	Acquisto di 22 alloggi in corso di realizzazione
Alloggi finanziati n.	22
Costo convenzionale presunto	€ 2.348.000
Contributo assegnato	€ 1.160.000
<b>Comune di intervento</b>	<b>TERNI</b>
Località	via F. Turati, 22
Operatore	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Terni
Tipo di locazione	<b>permanente</b>
Tipo di intervento	Acquisto di 10 alloggi in un fabbricato esistente, già parzialmente di proprietà dell'operatore
Alloggi finanziati n.	10
Costo convenzionale presunto	€ 1.440.000
Contributo assegnato	€ 700.000
<b>Comune di intervento</b>	<b>PERUGIA</b>
Località	Ponte S. Giovanni - I Loggi
Operatore	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Perugia
Tipo di locazione	<b>permanente</b>
Tipo di intervento	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b> realizzazione di due edifici da 16 alloggi ciascuno, su quattro livelli più interrato e sottotetto
Conformità urbanistica	è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti
Stato della progettazione	il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale
Disponibilità dell'area	l'area sede dell'intervento è di proprietà dell'operatore
Alloggi di progetto n.	32
Alloggi finanziati n.	32
Costo convenzionale presunto	€ 4.010.000
Contributo assegnato	€ 2.000.000
<b>Comune di intervento</b>	<b>SPOLETO</b>
Località	S. Martino in Trignano
Operatore	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale di Perugia
Tipo di locazione	<b>permanente</b>
Tipo di intervento	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b> realizzazione di tre edifici di 7 alloggi ciascuno
Conformità urbanistica	è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti
Stato della progettazione	il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale
Disponibilità dell'area	Il Comune ha già assegnato all'operatore l'area PEEP sede

	dell'intervento
Alloggi di progetto n.	21
Alloggi finanziati n.	7
Costo convenzionale presunto	€ 850.000 (riferito ad un solo edificio)
Contributo assegnato	€ 402.000

### **LOCAZIONE A TERMINE**

<b>Comune di intervento</b>	<b>CITTÀ DI CASTELLO</b>
Località	fraz. S. Lucia - loc. Cà Pariano
Operatore	Impresa C.E.S.A. di Falcini Enzo S.r.l.
Tipo di locazione	<b>a termine</b>
Tipo di intervento	<b>RECUPERO</b>
Conformità urbanistica	ristrutturazione di un fabbricato con modesto ampliamento è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti
Stato della progettazione	il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale
Disponibilità dell'immobile	l'edificio è di proprietà dell'impresa realizzatrice
Alloggi di progetto n.	7
Alloggi finanziati n.	7
Costo convenzionale presunto	€ 563.000
Contributo assegnato	€ 197.000

<b>Comune di intervento</b>	<b>FOLIGNO</b>
Località	zona ex Centro fiera
Operatore	Consorzio C.E.R.
Tipo di locazione	<b>a termine</b>
Tipo di intervento	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b>
Conformità urbanistica	realizzazione di un edificio su quattro livelli è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti
Stato della progettazione	il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale
Disponibilità dell'area	l'area, sede dell'intervento, è già stata assegnata all'operatore
Alloggi di progetto n.	15
Alloggi finanziati n.	12
Costo convenzionale presunto	€ 1.518.000 (riferito ai soli alloggi finanziati)
Contributo assegnato	€ 531.000

<b>Comune di intervento</b>	<b>CITTÀ DI CASTELLO</b>
Località	Riosecco
Operatore	Cooperativa Umbria Casa
Tipo di locazione	<b>a termine</b>
Tipo di intervento	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b>
Conformità urbanistica	realizzazione di un edificio su tre livelli più interrato è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti

urbanistici  
vigenti  
Stato della progettazione il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale  
Disponibilità dell'area l'area, sede dell'intervento, è già stata assegnata all'operatore  
Alloggi di progetto n. 12  
Alloggi finanziati n. 5  
Costo convenzionale presunto € 602.000 (riferito ai soli alloggi finanziati)  
Contributo assegnato € 211.000

**Comune di intervento**

**PERUGIA**

Località S. Martino in Campo  
Operatore Cooperativa Umbria Casa  
Tipo di locazione **a termine**  
Tipo di intervento NUOVA COSTRUZIONE realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra  
Conformità urbanistica è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici  
vigenti  
Stato della progettazione il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale  
Disponibilità dell'area Il Comune ha già assegnato all'operatore l'area PEEP sede dell'intervento  
Alloggi di progetto n. 18  
Alloggi finanziati n. 15  
Costo convenzionale presunto € 1.897.000 (riferito ai soli alloggi finanziati)  
Contributo assegnato € 664.000

**Comune di intervento**

**FOLIGNO**

Località zona ex Centro fiera  
Operatore Cooperativa Umbria Casa  
Tipo di locazione **a termine**  
Tipo di intervento NUOVA COSTRUZIONE  
realizzazione di un edificio in linea su quattro livelli  
Conformità urbanistica è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici  
vigenti  
Stato della progettazione il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale  
Disponibilità dell'area l'area, sede dell'intervento, è già stata assegnata all'operatore  
Alloggi di progetto n. 15  
Alloggi finanziati n. 12  
Costo convenzionale presunto € 1.518.000 (riferito ai soli alloggi finanziati)  
Contributo assegnato € 531.000

**Comune di intervento**

**CORCIANO**

Località S. Mariano - Girasole  
Operatore Cooperativa Umbria Casa

Tipo di locazione	<b>a termine</b>
Tipo di intervento	<b>NUOVA COSTRUZIONE</b> realizzazione di un edificio di quattro piani fuori terra
Conformità urbanistica	è stata rilasciata l'attestazione comunale di conformità agli strumenti urbanistici vigenti
Stato della progettazione	il progetto ha ottenuto il parere favorevole della commissione edilizia comunale
Disponibilità dell'area	l'area, sede dell'intervento, è di proprietà dell'operatore
Alloggi di progetto n.	33
Alloggi finanziati n.	8
Costo convenzionale presunto	€ 1.012.000 (riferito ai soli alloggi finanziati)
Contributo assegnato	€ 354.000