

Delib.G.R. 29 novembre 2002, n. 7/11406 ⁽¹⁾.

Programma nazionale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto» - Piano Operativo Regionale: approvazione dell'Invito a presentare proposte ⁽²⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Lombardia 9 dicembre 2002, n. 50.

(2) Si vedano:

- la *Delib.G.R. 7 aprile 2003, n. 7/12647* per la proroga della data di presentazione delle proposte;

- il D.Dirig. 3 ottobre 2003, n. 16277.

La Giunta regionale

Visto il comma 1, dell'*articolo 3, della legge 8 febbraio 2001, n. 21* che, al fine di avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, prevedeva che l'allora denominato Ministro dei lavori pubblici promuovesse un programma sperimentale di edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da Comuni, I.A.C.P. comunque denominati, imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato, finalizzato, tra l'altro, ad incrementare l'offerta degli alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato di cui all'*articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*;

Visto il *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministro per le Infrastrutture e i Trasporti attuativo di quanto sopra indicato ed avente per oggetto «Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"»;

Considerato che al comma 1 dell'art. 1 del sopra indicato decreto, si finalizza il Programma «20.000 abitazioni in affitto» all'avvio a soluzione delle più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili;

Considerato che all'art. 5 del sopra indicato decreto si stabilisce che le regioni devono predisporre un Piano Operativo Regionale di attuazione del programma nazionale;

Considerato che agli art. 5 e 6 del citato decreto si definiscono i contenuti e le finalità del Piano Operativo Regionale;

Ravvisata la necessità di attivare le procedure per la formazione del suddetto Piano Operativo Regionale;

Ritenuto opportuno predisporre un «Invito a presentare proposte per la partecipazione al Piano Operativo Regionale»;

Visto il Programma Regionale di Sviluppo ed il Documento di Programmazione Economica e Finanziaria Regionale, approvati rispettivamente con Delib.C.R. n. VII/39 del 10 ottobre 2000, e con Delib.C.R. n. VII/312 del 16 ottobre 2001;

Rilevato che nell'ambito dei Documenti di Programmazione sopra indicati la Direzione Generale Opere Pubbliche Politiche per la Casa e Protezione Civile ha previsto il seguente obiettivo gestionale:

- 11.1.1.4 Misure di sostegno per il reperimento di alloggi per la locazione temporanea e la realizzazione di alloggi per le altre forme locative;

Visto e Richiamato il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004;

Ritenuto opportuno:

- privilegiare la forma di locazione di tipo permanente perché la più rispondente nel tempo alla domanda di abitazioni in affitto,

- individuare nella locazione a termine con proprietà differita un valido strumento per favorire nel tempo l'accesso alla abitazione in proprietà in particolare per le giovani coppie ed i nuclei familiari di recente formazione,

- finalizzare i finanziamenti a favore della realizzazione di abitazioni destinate alla locazione a termine per un periodo non inferiore a otto anni al recupero di edifici inutilizzati inseriti in vecchi insediamenti quali centri storici e cascine;

- individuare nei Comuni gli interlocutori privilegiati per la formazione del Piano Operativo Regionale;

Visto l'«Invito a presentare proposte per la partecipazione al Piano Operativo Regionale di attuazione del Programma "20.000 abitazioni in affitto" di cui al *D.M. 27 dicembre 2001*, del Ministero Infrastrutture e Trasporti «Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"» redatto dalla competente struttura regionale e allegato alla presente quale parte integrante (all. sub a);

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

Delibera

1. di approvare l'«Invito a presentare proposte per la partecipazione al Piano Operativo Regionale di attuazione del Programma "20.000 abitazioni in affitto" di cui al D.M. 27 dicembre 2001, del Ministero Infrastrutture e Trasporti «"Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"» allegato alla presente quale parte integrante (all. sub a);
 2. di dare atto che con successivo decreto dirigenziale della struttura regionale competente, da emanarsi entro 30 giorni dalla data di approvazione della presente, verrà approvato lo schema di domanda per la partecipazione al Piano Operativo Regionale;
 3. di disporre la pubblicazione della presente e del relativo allegato, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.
-
-

Allegato sub A)

Invito a presentare proposte per la partecipazione al Piano Operativo Regionale per l'attuazione del Programma «20.000 abitazioni in affitto» di cui al D.M. 27 dicembre 2001, del Ministero Infrastrutture e Trasporti «Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"»

Il presente Invito dà attuazione al D.M. Infrastrutture e Trasporti del 27 dicembre 2001 - *Programma sperimentale di*

edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto», ed è finalizzato alla predisposizione del Piano Operativo Regionale di cui agli artt. 5 e 6 del D.M. citato.

1. Risorse finanziarie

Le risorse finanziarie provengono da disponibilità derivanti dai limiti di impegno quindicinali previsti all'*art. 3, comma 2 della legge 8 febbraio 2001 n. 21* «Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione», per un importo di lire cinquanta miliardi e dall'*art. 145, comma 33 della legge 23 dicembre 2000 n. 388*, per un importo di lire quaranta miliardi, da aggiornare secondo le modalità fissate nella convenzione con l'istituto finanziatore; sono destinate alla realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone definito ai sensi dell'*art. 2 comma 3 della legge 9 dicembre 1998 n. 431* (cosiddetto canone concordato). Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti provvederà, con proprio decreto, a ripartire le risorse disponibili per ciascuna regione sulla base della media dei parametri di ripartizione dell'edilizia sovvenzionata e agevolata fissati dalle tabelle A e C della *delibera CIPE 22 dicembre 1998*. Con riferimento alla predetta modalità di calcolo si ritiene che possano essere attribuiti alla Regione

Lombardia complessivamente euro 71.000.000,00 da attualizzare in conformità all'art. 2, comma 1 del D.M. citato.

2. Finalità del programma

Il Piano Operativo Regionale finanzia con i fondi di cui sopra interventi finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi da concedere in locazione a canone concordato, per rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

Le forme previste sono le seguenti:

- locazione ad uso abitativo avente una durata permanente (cosiddetta locazione permanente);
- locazione ad uso abitativo avente una durata non inferiore a otto anni (cosiddetta locazione a termine);
- locazione ad uso abitativo avente una durata non inferiore a quindici anni e con successivo trasferimento della proprietà ai relativi conduttori (cosiddetta locazione con proprietà differita).

Le modalità di realizzazione degli alloggi, da destinare a tale utilizzo, sono da ricondurre alle tipologie individuate nel successivo art. 4.

La forma della locazione con proprietà differita dovrà essere prioritariamente indirizzata a favorire l'accesso alla proprietà di giovani coppie e dei nuclei famigliari di recente formazione.

La forma della locazione a termine dovrà invece essere finalizzata al recupero di abitazioni inutilizzate inserite in vecchi insediamenti quali centri storici e cascine.

3. Ripartizione risorse fra le diverse destinazioni locative

Le risorse complessive a disposizione per il Piano Operativo della Regione Lombardia sono così ripartite fra le diverse destinazioni locative:

- alloggi da destinare alla locazione permanente: 65% del totale a disposizione;
- alloggi da destinare alla locazione a termine: 10% del totale a disposizione;
- alloggi da destinare alla locazione con proprietà differita: 25% del totale a disposizione.

Qualora l'ammontare delle richieste di finanziamento non dovesse essere sufficiente ad impegnare tutte le risorse disponibili anche solo per una delle categorie di locazione indicate, la Regione procederà a ripartire gli eventuali residui in maniera proporzionale tra le rimanenti, e comunque nei limiti stabiliti al comma 1 dell'*articolo 2 del citato D.M. 27 dicembre 2001*.

4. Tipologie di intervento finanziabili

La realizzazione degli alloggi, destinati alle varie forme di locazione di cui sopra, deve attuarsi secondo una o più fra le seguenti tipologie di intervento:

- nuove costruzioni;

- recupero ai sensi delle lettere b), c), d), e) dell'*art. 31 legge n. 457/78* di alloggi inutilizzati, non oggetto di altri finanziamenti agevolati e non sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi dell'*art. 2 del Titolo I del D.Lgs. n. 490/99*; non finanziabile il recupero di alloggi singoli, fatta salva la condizione che gli stessi costituiscano una porzione definita di fabbricato (p. es. corpo scala) ovvero siano inseriti in un piano organico di recupero di alloggi inutilizzati predisposto dal soggetto proponente;

- acquisto ed eventuale recupero di interi edifici residenziali non sottoposti ai regimi previsti dalle leggi *L. 24 dicembre 1993, n. 560*, *L. 23 dicembre 1996, n. 662* e dal *D.Lgs. 16 febbraio 1996 n. 104*, con esclusione, in ogni caso, degli alloggi compresi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Gli edifici oggetto degli interventi devono avere destinazione esclusivamente residenziale; l'eventuale presenza di parti di fabbricato a destinazione diversa è ammissibile, al fine di contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili, ma le opere ad esse relative non possono essere oggetto di contributo.

Gli alloggi dovranno essere inseriti in interventi il cui inizio lavori attestato come successivo alla data di presentazione della proposta in Regione.

Gli edifici da acquistare e/o recuperare devono essere liberi alla data di presentazione della domanda di finanziamento.

Si definiscono liberi quegli alloggi che, alla data di presentazione della domanda di finanziamento alla Regione Lombardia, non sono abitati e sono stati dichiarati inagibili dall'amministrazione Comunale, o dall'ente gestore se di proprietà pubblica.

In ogni caso gli edifici da includere a qualsiasi titolo negli interventi in argomento non devono avere già beneficiato in precedenza di altri contributi pubblici.

5. Definizione delle percentuali di finanziamento

I contributi concedibili, in funzione della forma di locazione prevista, sono stabiliti nella misura di seguito precisata, rispetto al costo convenzionale:

- alloggi da destinare alla locazione permanente: 45% del costo convenzionale;
- alloggi da destinare alla locazione a termine: 10% del costo convenzionale;
- alloggi da destinare alla locazione con proprietà differita: 20% del costo convenzionale.

Ogni proposta di intervento non può superare la quota massima di 100 unità da ammettere a finanziamento.

I costi convenzionali sono così calcolati:

CLASSIFICAZIONI COMUNI	TIPOLOGIA INTERVENTO					
	NUOVA COSTRUZIONE		ACQUISTO/ NUOVA COSTRUZIONE + AREA		RECUPERO	ACQUISTO + RECUPERO
	tipologia onerosa (*) euro/mq	tipologia pluripiano euro/mq	tipologia onerosa (*) euro/mq	tipologia pluripiano euro/mq	euro/mq	euro/mq
CLASSE A Comuni con popolazione superiore ai 300.000 abitanti	1.077,91	1.001,73	1.351,96	1.256,41	1.333,10	1.565,51
CLASSE B Comuni con popolazione maggiore o uguale ai 20.000 abitanti	1.077,91	1.001,73	1.297,15	1.205,47	1.333,10	1.510,64
CLASSE C Altri Comuni	1.077,91	1.001,73	1.242,34	1.154,54	1.333,10	1.452,54

(*) Per tipologia onerosa si intendono immobili con un numero di piani uguale o minore di tre fuori terra

I costi convenzionali sono comprensivi di tutti gli oneri ed i costi relativi alla progettazione, direzione dei lavori, esecuzione delle opere e collaudo compresi quelli per la rispondenza alle linee guida per la progettazione ed ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6 - allegato C).

Ai fini della determinazione dei contributi relativi a ciascun intervento, qualora la proposta preveda la realizzazione di alloggi aventi destinazioni locative diverse, il richiedente dovrà specificare nella richiesta, oltre al costo complessivo, anche i costi suddivisi secondo la destinazione locativa.

Nel caso in cui la proposta di intervento preveda la realizzazione di alloggi, aventi destinazioni locative diverse all'interno di uno stesso organismo edilizio non frazionabile da un punto di vista costruttivo, al fine di rendere omogenei e comparabili i criteri di ripartizione dei costi relativi alle opere non riferibili in via esclusiva alla realizzazione dei singoli alloggi, il riparto dei costi dovrà avvenire in base al rapporto tra S. u. relativa agli alloggi a destinazione locativa omogenea e S. u. complessiva. Per quanto riguarda le «superfici non residenziali» di pertinenza dell'organismo abitativo (androni di ingressi, porticati, volumi tecnici, centrali termiche ed altri locali di servizio), ai fini della determinazione del finanziamento saranno riconosciute in quota percentuale, stabilita sulla base della quota di incidenza fra le diverse superfici utili.

Per tutti gli interventi la superficie massima degli alloggi quella prevista dall'*art. 16 della legge n. 457/1978*; per la definizione delle superfici convenzionali necessario fare riferimento al Decreto Ministeriale Lavori Pubblici *D.M. 5 agosto 1994* (G.U. n. 194 del 20 agosto 1994).

Per superficie a parcheggio da intendersi quella superficie appositamente delimitata da tavolati e meccanismi di chiusura in caso di parcheggi fuori terra (box), mentre per i parcheggi sotterranei è da considerarsi anche la semplice delimitazione del posto auto (posto auto coperto).

Ai fini della determinazione del contributo potrà essere considerato un solo box o posto auto coperto nei limiti di cui all'*art. 16 della legge n. 457/78*, vincolato pertinenzialmente ad una abitazione; inoltre sempre ai fini della determinazione del contributo si calcoleranno solo gli spazi di manovra coperti relativi ad autorimesse interrate.

6. Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali degli interventi realizzati mediante il Piano Operativo Regionale

Tutti gli immobili e gli alloggi realizzati, con eccezione di quelli semplicemente acquistati senza opere, con i finanziamenti derivanti dall'inserimento nel Piano Operativo Regionale, dovranno rispondere sia in sede di progettazione esecutiva sia in sede di collaudo o certificazione di regolare esecuzione, alle «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio» allegati al presente bando (allegato C), mediante specifica certificazione del professionista o dei professionisti incaricati alla progettazione, direzione lavori, collaudo.

Per «Linee guida» si intendono indicazioni progettuali da rispettare per il raggiungimento di un particolare requisito di qualità dell'abitare; per «Prestazioni Attese» si intendono risultati prestazionali di qualità del manufatto edilizio, misurabili anche strumentalmente.

7. Localizzazione degli interventi

Gli interventi sono da localizzare in via prioritaria nei Comuni appartenenti ai raggruppamenti di seguito individuati:

a. comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore ai 20.000 abitanti ed elencati nell'Allegato A);

b. comuni tra i 10.000 e 20.000 abitanti aventi densità superiore o uguale a quella riferibile ad un comune urbano - così come definito dall'*art. 4 del Regolamento CE n. 1260/1999* - e con saldo migratorio superiore alla media lombarda ed elencati nell'Allegato B)

Sono ammessi al programma anche interventi inseriti in altri comuni lombardi caratterizzati dalla presenza di fabbisogno di edilizia residenziale a canone concordato.

8. Soggetti proponenti

Le proposte di intervento possono essere presentate dai Comuni e attraverso questi da:

- ALER;
- imprese di costruzione e loro consorzi;
- cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
- persone giuridiche costituite dai soggetti di cui sopra.

I soggetti proponenti, all'atto della presentazione della domanda, devono detenere e dimostrare la disponibilità delle aree e/o degli immobili nelle forme seguenti:

- proprietà dell'area;
- delibera comunale di assegnazione dell'area;
- proprietà futura dell'area, mediante atto preliminare di vendita o atto condizionato di vendita, purché in corso di validità dalla data di presentazione della domanda e sino al mese di marzo 2004, con successiva possibilità di rinnovo annuale.

9. Requisiti dei soggetti proponenti

I soggetti proponenti diversi da Comuni e ALER devono possedere i seguenti requisiti:

- imprese di costruzione e loro consorzi;
- ultimo bilancio in pareggio o in attivo;
- non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al *R.D. 16 marzo 1942, n. 267* e successive modifiche ed integrazioni;
- iscrizione alla CCIAA alla data di presentazione della domanda;
- cooperative di abitazione e loro consorzi;
- iscrizione, alla data del 12 luglio 2002, all'albo nazionale di cui all'*art. 13 legge 31 gennaio 1992 n. 59*;
- ultimo bilancio in pareggio o in attivo;
- non essere in fase di commissariamento o analoga situazione;
- consorzi o persone giuridiche, costituiti dai soggetti sopraindicati;
- requisiti suddetti posseduti dai singoli soci.

Tutti i soggetti proponenti, siano essi soggetti privati, pubblici o del settore della cooperazione, sono tenuti ad affidare i lavori a soggetti che detengono l'attestazione SOA ed il Sistema Qualità ISO 9000.

Tutti i requisiti indicati devono sussistere anche alla data di erogazione dei contributi.

10. Partecipazione dei Comuni al Piano Operativo Regionale e impegni dei soggetti proponenti e attuatori

I Comuni oltre a poter partecipare al piano in forma diretta e cioè attraverso la presentazione di proprie proposte di intervento, sono tenuti a ricevere e valutare le proposte dei soggetti proponenti formulate sul proprio territorio, aderendo alle stesse secondo due modalità:

1. la mera adesione: in questo caso il comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta potendo prevedere a favore degli interventi:

- agevolazioni nella determinazione dell'ICI;

- agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione così come indicato dall'*art. 7, comma 3 della legge n. 136/99*;

Il comune tenuto con l'atto di mera adesione a indicare le categorie sociali, fra quelle definite nell'*art. 11*, a cui il soggetto proponente tenuto ad assegnare gli alloggi in via prioritaria.

La mera adesione impegna perciò il soggetto a procedere direttamente all'assegnazione degli alloggi dandone tempestiva comunicazione al comune, applicando un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'*art. 2 comma 3 della legge citata*, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

La mera adesione impegna altresì il comune ad esercitare tutte le funzioni di controllo tecnico ed amministrativo sia sulla fase di costruzione sia sulla fase di gestione degli immobili e dei relativi alloggi e ad erogare direttamente al beneficiario i finanziamenti secondo le procedure stabilite nell'*art. 12*.

2. l'adesione convenzionata: in questo caso il comune, sulla scorta di un giudizio di compatibilità con le finalità e gli obiettivi della programmazione comunale in materia di politiche abitative, con proprio atto aderisce all'iniziativa del soggetto pubblico o privato, e presenta alla Regione Lombardia la proposta impegnandosi a sottoscrivere con i soggetti proponenti una specifica convenzione, nella quale vengono fissati i seguenti impegni inderogabili:

a) effettuazione dell'assegnazione di una quota degli alloggi da parte del comune, a soggetti appartenenti a categorie sociali dallo stesso individuate fra quelle descritte nel successivo articolo 11, individuando i metodi e le procedure per l'assegnazione secondo i criteri definiti al successivo art. 11;

b) applicazione di un canone di locazione non superiore a quello concordato; in assenza di accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà e degli inquilini, ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge citata, il canone determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti per localizzazione e tipologia edilizia, a seguito di accordi analoghi sottoscritti in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;

c) impegno del comune in caso di affitto per assenza di assegnatari, di assegnare l'alloggio ad un soggetto avente diritto ad alloggio a canone applicato per l'edilizia residenziale pubblica, con integrazione della differenza di canone con risorse comunali;

d) previsione da parte del comune di agevolazioni circa le modalità di corresponsione degli oneri relativi ai costi di costruzione e ai costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

e) nei casi di locazione a termine e di locazione con proprietà differita: applicazione di un prezzo di vendita dell'alloggio calcolato in relazione ai costi e ricavi individuati dal piano finanziario dell'intervento.

Il comune nella convenzione potrà inoltre prevedere, a favore dei proprietari di alloggi realizzati mediante il Programma 20.000 abitazioni in affitto, agevolazioni nella determinazione dell'ICI.

L'adesione convenzionata impegna altresì il comune ad esercitare tutte le funzioni di controllo tecnico ed amministrativo sia sulla fase di costruzione sia sulla fase di gestione degli immobili e dei relativi alloggi e ad erogare direttamente al beneficiario i finanziamenti secondo le procedure stabilite nel successivo art. 12.

Gli alloggi realizzati con i contributi di cui al presente provvedimento, ad eccezione degli alloggi destinati alla locazione con proprietà differita, possono essere ceduti in tutto o in parte prima della scadenza del vincolo della locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari, pena la nullità dell'atto. La cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

11. Soggetti destinatari dell'assegnazione degli alloggi ⁽³⁾

Ai sensi dell'art. 5 del Decreto Ministeriale la Regione Lombardia individua le seguenti categorie beneficiarie in via prioritaria degli alloggi realizzati con i finanziamenti del presente programma ministeriale:

- nuclei familiari sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio dell'alloggio;
- nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo

Fermo restando il limite di reddito complessivo come risultante dalla dichiarazione IRPEF, definito dal *D.M. 27 dicembre 2001* in lire 75 milioni (pari a euro 38.734,27), sono fissati i seguenti limiti per l'accesso:

1. Alloggi destinati alla locazione permanente:

a. indicatore ISEE, determinato con le modalità previste per il fondo di sostegno alla locazione di cui alla Delib.G.R. n. 7/10213 del 6 agosto 2002, minore o uguale a euro 17.500;

b. somma dei valori patrimoniali, uguale a quello previsto dalla citata Delib.G.R. n. 7/10213, al punto 8, lettera b) dell'allegato A (euro 10.329 più euro 5.165 per ogni punto della scala di equivalenza)

2. Alloggi da destinare alla locazione a termine o alla locazione con proprietà differita:

a. indicatore ISEE, determinato con le modalità previste per il fondo di sostegno alla locazione di cui alla Delib.G.R. n. 7/10213 del 6 agosto 2002, minore o uguale a euro 24.900;

b. somma dei valori patrimoniali, pari a euro 25.822 più euro 5.165 per ogni punto della scala di equivalenza.

Gli indicatori di situazione economica equivalente e la somma dei valori patrimoniali andranno calcolati con riferimento all'anno di reddito precedente a quello nel quale avviene l'assegnazione degli alloggi o la presentazione della domanda all'amministrazione comunale. I limiti sopra indicati potranno essere aggiornati automaticamente in caso di aumento dei limiti relativi al contributo per l'accesso alla locazione (FSA).

Con successivo atto la Regione provvederà a definire i criteri per la formazione delle graduatorie comunali di assegnazione in caso di adesione convenzionata, e metterà a disposizione dei comuni la procedura informatica per la verifica dell'indicatore di situazione economica equivalente di cui sopra⁽⁴⁾.

12. Erogazione dei finanziamenti, tempi, controlli e garanzie per la realizzazione degli interventi

Con decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti sono ammessi a finanziamento i Piani Operativi Regionali, coerenti con i principi ed i criteri espressi nel *D.M. 27 dicembre 2001*; Infrastrutture e Trasporti, con successivo provvedimento il Ministero procede al trasferimento alle regioni delle risorse necessarie per l'attuazione del Piano Operativo Regionale.

A seguito di emanazione del decreto ministeriale di trasferimento alla Regione Lombardia delle risorse finanziarie necessarie per l'attuazione del Piano Operativo Regionale, la Regione si impegna a comunicare l'avvenuto provvedimento ministeriale ai soggetti interessati dal finanziamento.

Dalla data di pubblicazione del decreto ministeriale di ammissione al finanziamento dei Piani Operativi Regionali decorre il termine per pervenire all'inizio dei lavori relativi a ciascun intervento compreso nel piano; tale termine è pari a tredici mesi. Qualora tale termine decorra inutilmente, il finanziamento è automaticamente revocato e riassegnato con decreto dirigenziale ad altri interventi immediatamente successivi in graduatoria ma non finanziati.

Il soggetto beneficiario dovrà inviare alla Regione Lombardia la Comunicazione di inizio dei lavori vistato per certificazione dal dirigente o dal responsabile di servizio competente del comune in cui si realizza l'intervento, unitamente alla polizza fidejussoria da costituirsi sul 70% delle somme derivanti dal finanziamento, da svincolarsi all'accertamento da parte del comune della corretta e completa esecuzione delle opere.

Successivamente, la Regione provvederà a trasferire per intero il finanziamento al comune nel cui territorio deve realizzarsi l'intervento il quale dovrà provvedere a sua volta all'erogazione effettiva del finanziamento a favore del soggetto individuato nel Piano Operativo Regionale secondo la seguente modalità:

- 70% immediatamente dopo il trasferimento del contributo al comune;
- 30% a saldo dopo lo svincolo della polizza fidejussoria da parte della Regione Lombardia.

La conclusione dei lavori dovrà avvenire entro e non oltre quattro anni ⁽⁵⁾ dalla data di inizio lavori, pena revoca per decadenza del finanziamento. Nei casi di sospensioni dovute a rescissioni contrattuali, predisposizione di perizie di variante e a cause di forza maggiore, il termine di cui sopra si interrompe e decorre dal nuovo inizio lavori in caso di riaffidamento delle opere ovvero dalla ripresa dei lavori tenuto conto dei tempi necessari alla realizzazione delle eventuali maggiori opere necessarie ⁽⁶⁾.

Non è ammesso il riconoscimento a fine lavori di costi diversi da quelli preventivati, intendendo il finanziamento una ed una sola volta fissato.

I lavori dovranno essere conclusi con emissione di:

1. specifico Collaudo o Certificato di Regolare Esecuzione e di Quadro Tecnico Economico Finale vistati per approvazione dal dirigente o dal responsabile di servizio competente del comune in cui si realizza l'intervento, entro 90 giorni dalla data di ricevimento degli stessi da parte del comune;
2. registrazione e trascrizione del vincolo alla locazione alla conservatoria dei registri immobiliari
3. documentazione di progetto (relazione di progetto, planivolumetrici, planimetrie rappresentative delle tipologie di alloggi realizzate, documentazione fotografica).

A seguito dell'accertamento da parte del comune della corretta e completa presentazione di quanto sopra descritto e dell'acquisizione della informativa antimafia di cui al capo III art. 1° comma 1 del *D.P.R. n. 252/1998* per le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, e del successivo invio alla Regione Lombardia, la stessa provvederà ad autorizzare lo svincolo della polizza fidejussoria.

La polizza fidejussoria verrà invece escussa dalla Regione Lombardia in caso di mancata presentazione ai propri uffici nei tempi qui previsti dei documenti già indicati attestanti la corretta e completa esecuzione delle opere finanziate.

In caso di solo acquisto l'invio alla Regione Lombardia da parte del comune della registrazione e trascrizione del vincolo alla locazione presso la conservatoria dei registri immobiliari e l'acquisizione della informativa antimafia di cui al capo III art. 1° comma 1 del *D.P.R. n. 252/1998*.

per le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché per le persone giuridiche da questi costituite, sarà sufficiente per l'erogazione definitiva del finanziamento in una sola rata equivalente al 100% del finanziamento concesso.

13. Formazione del Piano Operativo Regionale: condizioni per l'ammissibilità

Ai fini dell'ammissibilità al Piano Operativo Regionale, fatto salvo quanto già richiesto ai precedenti articoli 3, 4, 5, 9, per ciascuna proposta di partecipazione deve essere garantita inoltre l'attestazione di conformità urbanistica dell'intervento edilizio.

14. Formazione del Piano Operativo Regionale: criteri di priorità

Verificate le condizioni di ammissibilità dell'articolo 13, le proposte di intervento verranno valutate in funzione dei criteri di priorità di seguito enunciati in relazione agli obiettivi che il piano operativo in coerenza con il complesso della programmazione regionale in materia di edilizia residenziale pubblica intende perseguire.

Si sono individuati i seguenti quattro obiettivi:

- A) soddisfacimento della domanda di affitto
- B) sviluppo della qualità
- C) sostenibilità nell'uso del territorio
- D) sviluppo del partenariato locale

Il raggiungimento di ciascuno dei quattro obiettivi è valutato a partire dalle specifiche condizioni di seguito indicate, a ciascuna delle quali è stato assegnato un valore, da riscontrarsi in termini di esistenza o inesistenza.

I valori delle singole condizioni sono stati determinati in modo da rispondere a ragionevoli criteri di confronto tra le diverse combinazioni delle stesse in relazione alla corrispondenza degli interventi proposti con gli obiettivi di cui sopra

- Obiettivo A) - Soddisfacimento della domanda di locazione -

Condizioni:

1. comuni capoluogo di provincia o con popolazione superiore ai 20.000 abitanti (vedi allegato A);
2. comuni tra i 10.000 e 20.000 abitanti aventi densità superiore o uguale a quella riferibile ad un comune urbano, così come definito dall'*art. 4 del Regolamento CE n. 1260/1999* e con saldo migratorio superiore alla media lombarda (vedi allegato B);

Per tutti gli interventi localizzati nei comuni indicati: valore 100

Per tutti gli interventi localizzati in altri comuni: valore 0

- Obiettivo B) - Sviluppo della qualità dell'abitare

Condizioni:

1. presenza di trasporto pubblico:

a) comune dotato di sistema di trasporto urbano: presenza di fermata accessibile anche in termini di assenza di barriere architettoniche ad una distanza max di 300 metri dall'insediamento: valore 45

b) comune dotato solamente di trasporto pubblico extraurbano: presenza di fermate all'interno del centro abitato nel quale è inserito l'immobile: valore 45

2. presenza di altri servizi a scala di quartiere quali scuole, asili nido, servizi commerciali al dettaglio, ecc. all'interno del territorio del comune nel quale è situato l'immobile, in caso di comuni al di sotto dei 10.000 abitanti, ovvero nel raggio di 500 metri dall'immobile nel caso di comuni al di sopra dei 10.000 abitanti, comunque attestata da adeguata relazione tecnica: valore 45

3. realizzazione di tipologie edilizie che comprendono oltre alla residenza, spazi destinati anche ad attività di servizio pubblico o ad uso pubblico: valore 10

- Obiettivo C) - Sostenibilità nell'utilizzo del territorio

Condizioni:

a) interventi di acquisto di immobili con o senza recupero;

b) interventi di solo recupero di immobili dismessi;

c) interventi di nuova edificazione attivati mediante:

1. interventi di sostituzione edilizia di grandi complessi edilizi residenziali degradati,

2. interventi di riqualificazione e recupero di aree dismesse,

3. interventi di nuova edificazione in aree intercluse dell'urbanizzato.

Qualora l'intervento presenti almeno una delle condizioni sopra indicate il valore è 100 ed è da calcolarsi una sola volta.

- *Obiettivo D - Sviluppo del partenariato locale* (solo in caso di intervento da parte di soggetto diverso dai Comuni per i seguenti punti 1, 2, 3)

1. Adesione convenzionata da parte del comune nel quale viene proposto l'intervento (di cui art. 10 punto 2): valore 5

2. adozione da parte del comune di una aliquota ICI inferiore alla «aliquota ordinaria» per gli alloggi dati in locazione con contratto a canone concertato: valore 20

3. adozione da parte del comune di sconti tra un minimo del 30% ed un massimo del 50% sugli oneri dovuti per urbanizzazioni secondarie ed esenzione oneri sul costo di costruzione: valore 15

4. proposte di intervento in attuazione di intese o accordi, tra Comune e altri soggetti pubblici e privati diversi dai soggetti attuatori per avviare iniziative specifiche per rispondere al fabbisogno di alcune categorie particolarmente interessate dal disagio abitativo nella realtà locale specifica: valore 60

- Modalità di calcolo della valutazione e formazione della graduatoria

Per ogni indicatore si procede alla somma dei valori delle singole condizioni.

Ciascuno dei valori così ottenuti viene moltiplicato, prima della sua combinazione con gli altri tre, per un coefficiente compreso tra 0 e 1, pari al peso assegnato allo specifico obiettivo, secondo i valori qui descritti:

A) soddisfacimento della domanda di affitto: peso 0,6

B) sviluppo della qualità: peso 0,45

C) sostenibilità nell'uso del territorio: peso 0,125

D) sviluppo del partenariato locale: peso 0,6

La graduatoria degli interventi viene formata secondo l'ordine decrescente dell'Indicatore complessivo valutato, con le modalità di seguito indicate.

1. Si assegnano alle singole condizioni dei quattro Indicatori sopra indicati (A, B, C, e D) i relativi valori, tenendo conto che per ogni indicatore, la somma dei valori delle singole condizioni non può superare il valore 100.

2. Il valore di ogni indicatore viene poi diviso per 100 per ricondurre il valore medesimo ad un intervallo compreso tra 0 e 1 e quindi moltiplicato per i relativi pesi, sopra specificati.

3. Gli Indicatori (A), (B), (C), (D) vengono a questo punto combinati tramite la formula della disgiunzione logica, che equivale all'unione dei quattro insiemi, di seguito indicata:

$$(1 - (1-A) * (1-B) * (1-C) * (1-D))$$

Il dato fornirà l'indicatore finale.

4. Il punteggio verrà calcolato moltiplicando l'indicatore finale ottenuto per 1000.

La graduatoria che ne seguirà sarà unica rispetto alle diverse possibili destinazioni locative, ed i finanziamenti verranno assegnati sulla base delle disponibilità fissate al precedente art. 3.

Nel caso una progetto preveda l'accesso ai finanziamenti per la realizzazione di diverse forme di locazione, e risultino già esaurite in quella posizione di graduatoria le disponibilità per una delle forme di locazione, il progetto potrà essere finanziato anche solo parzialmente per le risorse disponibili.

Qualora due o più proposte conseguano il medesimo punteggio e la loro posizione in graduatoria non permetta il pieno finanziamento delle medesime, si procederà ad individuare la proposta da finanziare mediante sorteggio.

15. Presentazione delle proposte: modalità e termini

Le proposte di intervento per l'inserimento nel Piano Operativo Regionale da parte dei soggetti attuatori diversi dai Comuni, dovranno essere presentate in via preliminare ai Comuni sul cui territorio è previsto l'intervento, i quali una volta accertata la compatibilità della proposta con le proprie politiche abitative locali ed individuata la forma di adesione della proposta potranno inoltrarla alla Regione Lombardia esclusivamente a mano presso gli sportelli adibiti alla protocollazione attivi presso le Sedi Territoriali della Regione Lombardia o allo sportello del Protocollo Generale della Giunta della Regione Lombardia - via G. Pirelli 12 - 20124 Milano entro e non oltre, a pena esclusione, le ore 16 del 30 aprile 2003.

Nel caso un Comune riceva e valuti compatibili più proposte sul proprio territorio, il comune stesso invierà alla Regione le proposte accolte in maniera coordinata facendole proprie in un'unica presentazione, specificando e numerando gli interventi inseriti.

In ogni caso la valutazione per la formazione del Piano Operativo Regionale avverrà per singola proposta di intervento.

Ogni singola proposta di intervento, sarà sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto proponente e del comune che presenta e dovrà essere corredata di:

1) domanda compilata in ogni sua parte secondo lo schema che verrà emanato con Decreto Dirigenziale dalla Regione Lombardia entro trenta giorni dalla data di approvazione del presente invito da parte della Giunta Regionale;

2) relazione descrittiva dell'intervento che con il supporto di scritti, tabelle e planimetrie individui e contenga:

a. localizzazione dell'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. C) punti a), b), c),

b. localizzazione e caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale inserito l'intervento con eventuale dimostrazione di quanto richiesto all'art. 14 Ob. B) punti 1, 2 e 3,

c. progetto definitivo così come definito dalla *legge n. 109/94* e sue successive modifiche ed integrazioni,

d. cronoprogramma di progetto,

e. piano finanziario,

f. progetto gestionale,

g. certificazione di professionista abilitato circa la rispondenza del progetto ai requisiti prestazionali di cui all'art. 6;

3) delibera del comune nel cui territorio realizzato l'intervento contenente:

a. attestazione di congruità della proposta di intervento con gli obiettivi delle politiche comunali per la casa,

b. individuazione del responsabile comunale del progetto,

c. eventuale attestazione circa la forma di disponibilità dell'area o dell'immobile,

d. tutti gli impegni definiti all'art. 10 punti 1 o 2;

4) conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti o adottati rilasciata dal competente ufficio comunale.

Nel corso dell'istruttoria condotta dagli uffici regionali, sarà possibile che questa richieda ai soggetti proponenti, nei primi 30 giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione alla Regione, integrazioni documentali. Tali integrazioni dovranno pervenire alla Regione Lombardia entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricevimento a mezzo fax della richiesta di integrazioni a pena conclusione con esito negativo dell'istruttoria per inammissibilità.

(3) Si veda la *Delib.G.R. 19 dicembre 2007, n. 8/6242*: Programma nazionale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitanti in affitto" - Adeguamento dei limiti reddituali, economici e patrimoniali per l'accesso agli alloggi.

(4) Si veda la *Delib.G.R. 12 dicembre 2003, n. 7/15613* per la definizione delle caratteristiche dei soggetti destinatari degli alloggi e le modalità per la formazione delle graduatorie.

(5) Termine così modificato con *Delib.G.R. 13 ottobre 2008, n. 8/8202*.

(6) Periodo aggiunto dalla *Delib.G.R. 19 marzo 2008, n. 8/6877*.

Comuni lombardi con popolazione residente maggiore/uguale a 20.000 abitanti - Anno 2000 (ultimo anno disponibile) ⁽⁷⁾

Allegato B)

Comuni lombardi con popolazione residente compresa tra 10.000 e 20.000 abitanti, con densità media del quinquennio 1996-2000 superiore a 100ab./kmq e indice migratorio medio del quinquennio 1996/2000 non inferiore al valore medio regionale ⁽⁸⁾

Allegato C)

Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto edilizio

1 BENESSERE TERMOIGROMETRICO

Linee guida

Temperatura dell'aria

La temperatura operativa quella uniforme dell'aria e delle pareti di un ipotetico ambiente con il quale il corpo umano scambia la medesima potenza termica per radiazione e convezione scambiata con l'ambiente reale.

Requisito essenziale di qualità: mantenimento della temperatura dell'aria nei principali spazi abitativi, nelle stagioni di esercizio degli impianti di riscaldamento, entro il range dei 20-22 gradi centigradi.

Umidità relativa

Il mantenimento di un livello corretto di umidità relativa necessario in tutti gli ambienti dove si permane a lungo, al fine di prevenire manifestazioni patologiche per gli occupanti (con umidità basse) e degrado delle condizioni igieniche degli ambienti (per umidità alte).

Prestazioni attese

Dovranno essere valutate le opportune strategie, adottando soluzioni tipologiche ed impiantistiche che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti anche in considerazione dei fattori termici stagionali.

2 BENESSERE RESPIRATORIO, OLFATTIVO E QUALITA' DELL'ARIA

Linee guida

Controllo dei flussi d'aria e portata dell'aria esterna

Il controllo della ventilazione degli spazi confinati necessario per il mantenimento di adeguati livelli di benessere respiratorio e olfattivo, nonché per limitare il livello di concentrazione degli inquinanti. A tale fine necessario assicurare una adeguata portata di rinnovo dell'aria, la sua filtrazione e movimentazione. preferibile che l'alloggio sia dotato di ventilazione trasversale diretta; qualora la soluzione progettuale non lo consenta necessario che la ventilazione naturale interna dell'alloggio sia comunque garantita da idonee soluzioni distributive interne dell'alloggio e/o tecnologiche.

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire una efficace interazione con i flussi d'aria sia estivi che invernali.

Qualità dell'aria interna

L'aria interna all'edificio deve assicurare l'igiene e la salute per gli occupanti mediante il controllo della concentrazione dei gas nocivi, dei metaboliti e delle sostanze volatili organiche.

A tal fine occorre prestare attenzione ai contenuti dei materiali utilizzati nella costruzione e negli arredi, accertandosi che le concentrazioni di inquinanti risultino inferiori ai limiti fissati dalle normative vigenti.

In particolare:

Formaldeide ($1,15 \text{ mg/m}^3 = 1 \text{ ppm}$): 0,1 ppm

Amianto: assente

Principali riferimenti normativi

- D.P.R. n. 246/93

- C.M. n. 57 22 giugno 1983

-L. n. 257/92

Oltre alle sostanze qui sopra specificate importante prevedere una valida areazione delle porzioni interrato di edificio (per limitare la concentrazione di radon, ove necessario).

Prestazioni attese

Per il raggiungimento della qualità dell'aria interna obbligatoria l'installazione di **impianti e/o dispositivi ventilanti**

per il controllo automatico del ricambio d'aria nei locali, anche di tipo meccanico.

Gli impianti e i dispositivi ventilanti, disponibili in commercio in varie tipologie, forniscono una buona risposta all'esigenza di qualità dell'aria interna dando la possibilità di avere un ricambio controllato, maggiormente protetto da sostanze nocive esterne, con risparmio energetico ed economico.

Sono in pratica degli areatori, progettati per garantire un corretto scambio dell'aria parallelamente alla tenuta dei serramenti e proposti in diverse modalità a seconda degli ambienti, delle dimensioni delle finestre, delle prestazioni acustiche volute e delle necessità.

Per quanto riguarda, in fine, la dimostrazione del rinnovo aria ambiente di ogni singolo locale dell'alloggio, da certificare sia in sede di progettazione sia di dichiarazione finale, si consiglia di utilizzare le seguenti formule di calcolo.

- **portata d'aria complessiva** per ogni singolo alloggio dovrà essere compresa tra un indice minimo di 0,15 ad uno massimo di 0,50 (Qsm) rispetto al volume lordo dell'ambiente per ora.

- **verifica della portata d'aria media** si effettuerà applicando la seguente formula:

$n = Q_v / V$ maggiore oppure uguale a 0.25

n = indice di ricambio orario medio stagionale

Q_v = ricambio orario d'aria medio stagionale

V = volume lordo dell'ambiente ventilato

3 BENESSERE VISIVO

Linee guida

Orientamento, visibilità e rapporti di distanza dagli altri edifici

L'orientamento dell'edificio sarà concepito in relazione all'orientamento dell'asse eliometrico o, comunque, secondo i

seguenti principi:

- massima riduzione del soleggiamento estivo,
- utilizzo energetico del soleggiamento invernale.

Dovrà essere ottimizzato lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.

Le distanze dagli edifici prospicienti dovranno garantire la necessaria illuminazione naturale e la visibilità su spazi esterni.

Per gli spazi di soggiorno sono da preferire affacci su luoghi esterni animati per evitare sensazioni di isolamento.

La cucina deve avere l'areazione e l'illuminazione naturale diretta ed essere autonoma e separabile dalla zona soggiorno.

Occorre privilegiare l'areazione e l'illuminazione naturale e diretta dei locali igienici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

Oscureamento

Gli spazi destinati ad usi residenziali saranno dotati di schermi di oscureamento totale dalla luce naturale.

Le aree funzionali saranno dotate di meccanismi adeguati alla regolazione dell'illuminazione solare esterna mediante sistemi regolabili o flussi.

4 BENESSERE ACUSTICO

Prestazioni attese

Minimizzare la trasmissione del rumore indoor e outdoor all'interno dell'unità abitativa.

Si rimanda alla possibilità di adottare soluzioni differenti in base ai diversi elementi (pareti esterne, pareti interne, aperture, pavimenti e solai, coperture) e al tipo di intervento edilizio (nuova costruzione, recupero), pur sottolineando la necessità di riferirsi all'edificio come ad un sistema unitario, per il quale pianificare le varie fasi di intervento in un'ottica globale.

I requisiti acustici devono essere soddisfatti in riferimento

a:

- uso di materiali isolanti (o materiali fonoisolanti) capaci di diminuire la trasmissione di energia sonora che li attraversa;

- pareti esterne (pareti semplici, pareti con isolante, parete con controparete);

- Partizioni interne al fine di ridurre:

- il passaggio di rumori esterni dovuti a trasmissione laterale;

- la trasmissione di rumori interni dovuti principalmente a rumorosità di impianti, calpestio, rumori e suoni di vicinato (tv, radio, ecc.);

- Aperture: per aumentare la capacità della finestra di isolare acusticamente non è sufficiente aumentare la massa del vetro, ma si dovranno adottare soluzioni con doppia vetrazione che garantiscono per l'altro l'esigenza di isolamento termico. Per questo, la scelta della vetrazione va effettuata non disgiunta, ma insieme a quella del serramento sul quale verrà assemblata in modo da raggiungere una migliore ottimizzazione delle prestazioni dell'insieme finestra.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli alloggi, non devono superare i seguenti livelli di rumorosità:

- per il rumore derivante dall'esterno dell'edificio: dB 42

- per il rumore derivante dal calpestio: dB 58

- per il rumore diffuso tra i locali dell'alloggio: dB 52

Principali riferimenti normativi

- *L. n. 447 del 26 ottobre 1995* «Legge quadro sull'inquinamento acustico»

- *D.P.C.M. 5 dicembre 1997* «Determinazione degli edifici acustici degli edifici (G.U. 22 dicembre 1997 serie g. n. 297)»

- *Legge regionale n. 13 del 10 agosto 2001* «Norme in materia di inquinamento acustico»

- Regolamenti comunali

- *D.M. 6 agosto 1994*. (G.U. del 24 agosto 1994 n. 197)

5 RISPARMIO ENERGETICO

Linee guida

L'edificio ed i relativi impianti devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia ottimizzato in relazione alle condizioni di benessere per gli occupanti. A tal fine è necessario il controllo dell'irraggiamento solare e della ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni della *L. n. 10/91* e regolamenti attuativi nei riguardi delle dispersioni termiche.

Il fabbisogno energetico dovrà essere soddisfatto preferibilmente mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili ed alternative, salvo impedimenti tecnico-economici.

I fattori da tenere in considerazione per una corretta concezione energetica del sistema-edificio sono:

- condizioni climatiche locali;
- caratteristiche geomorfologiche dell'area ed esposizione;
- caratteristiche tipologiche ed insediative locali;
- controllo della radiazione solare in regime estivo: riduzione del calore dovuto all'irraggiamento termico estivo in assenza di protezioni esterne; utilizzo degli apporti termici gratuiti in regime invernale utilizzo di sistemi solari quali pareti captatrici, serre, pannelli solari, ecc.;
- sfruttamento della ventilazione naturale;
- sistemi innovativi per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale quali ad esempio diffusori, tubi solari, ecc.;
- controllo del comportamento termico dei componenti opachi e trasparenti, con eliminazione di condensa interstiziale e superficiale;
- efficienza dell'impiantistica, e riduzioni delle emissioni degli scarichi;
- introduzione di sistemi di regolazione e controllo integrati tra impianto elettrico, riscaldamento e condizionamento.

Principali riferimenti normativi

- *L. n. 10/91*
- *D.P.R. n. 412/93*
- *D.M. 6 agosto 1994* (G.U. dl 24 agosto 1994 n. 197)

Prestazioni attese

Il sistema di riscaldamento deve essere centralizzato, preferibilmente con sistemi di contabilizzazione del calore.

Ogni alloggio deve essere dotato di cronotermostato che permetta la regolazione ed il controllo della temperatura dell'alloggio ed eventualmente di ogni singola stanza.

Oltre al rispetto degli standard previsti per il contenimento energetico nella *L. n. 10/91*, si richiede inoltre una riduzione di almeno il 10% del valore del coefficiente di dispersione termica massimo ammesso.

6 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Prestazioni attese

Valori limite di induzione magnetica e di campo elettrico

Minimizzare l'esposizione a campi elettrici e magnetici.

La sempre maggiore presenza di apparecchiature elettriche, nonché la diffusione dei sistemi di comunicazione a radiofrequenze, rende necessario il controllo dei livelli di induzione magnetica e campo elettrico nei luoghi di permanenza e negli spazi aperti.

Distanze minime dagli elettrodotti

In presenza di zone adiacenti a linee ad alta e media tensione aeree o interrate, cabine di trasformazione o sottostazioni elettriche, per le nuove edificazioni, dovranno essere rispettati i limiti stabiliti dalle normative vigenti.

Principali riferimenti normativi

- *D.P.C.M. 23 aprile 1992*
- *D.M. 381/98*
- *Legge n. 36 del 22 febbraio 2001 e legge n. 66 del 20 marzo 2001*
- *Legge regionale sull'elettromagnetismo n. 11 dell'11 maggio 2001*
- *Modifiche apportate alla L.R. 11 maggio 2001, n. 11 dalla L.R. n. 4 del 6 marzo 2002*
- *Regolamento n. 6 attuativo degli articoli 4, 6, 7, 10 della L.R. 11 maggio 2001, n. 11*

- Legge regionale n. 12 del 10 giugno 2002

- D.P.C.M. 23 aprile 1992

7 RISPARMIO IDRICO

Linee Guida

Risparmio della risorsa idrica ottenuto attraverso particolari accorgimenti tecnici capaci di garantire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.

Principali riferimenti normativi

- Legge 5 gennaio 1994, n. 36 «Disposizioni in materia di risorse idriche»

8 PREVENZIONI INCENDI

Prestazioni attese per le parti dell'organismo edilizio

L'organismo edilizio nelle sue parti dovrà rispettare la vigente normativa di prevenzione incendi; dovranno essere rispettate le disposizioni normative in materia, ed in particolare il *D.M. 9 aprile 1994*.

Principali riferimenti normativi

- *D.M. 9 aprile 1994*

9 MANUTENZIONE

Linee guida

Ogni realizzazione dovrà essere dotata di un piano di manutenzione, allegato al progetto esecutivo, che consenta di programmare gli interventi e la loro incidenza sul costo globale dell'edificio, in conformità quanto previsto dal *D.P.R. n. 554/99*.

In particolare dovranno essere fornite indicazioni sia per gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio, sia per quelli da realizzarsi, anche all'interno delle unità abitative, a carico del Locatario.

A titolo esemplificativo, si elencano le principali aree di intervento manutentivo:

- manutenzione, riparazione e rinnovo degli impianti tecnologici, delle relative strutture e dei volumi tecnici;
- manutenzione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto);
- manutenzione e ripristino delle facciate, del manto di copertura e delle canalizzazioni;
- tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio e delle parti comuni;
- rifacimento e integrazione di muri divisorii;
- ripristino degli spazi residenziali comuni e delle finiture;
- riparazioni degli infissi, dei vetri, delle serrature degli accessi comuni;
- rinnovo delle attrezzature interne: apparecchi sanitari, arredi fissi.

La manutenzione dell'organismo edilizio dovrà essere progettata e legata all'interno del processo edilizio, tenendo conto delle scelte dei materiali, delle tecniche e soluzioni costruttive orientate alla esecuzione di operazioni manutentive agevoli, economiche e controllabili nel tempo.

10 FRUIBILITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Prestazioni attese

L'organismo edilizio e le unità abitative dovranno nel loro insieme garantire i massimi livelli di accessibilità e fruibilità degli spazi. Idonee soluzioni dovranno essere adottate al fine di garantire l'accessibilità e la sicurezza dei percorsi degli spazi comuni e privati.

In funzioni delle attività da svolgere e dal tipo di utenti, si invita a tenere conto del requisito di arredabilità, ovvero dell'attitudine dello spazio abitativo a consentire il posizionamento degli elementi di arredo e/o delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle funzioni per cui è stato destinato.

Il requisito di Fruibilità, inteso come insieme delle condizioni relative all'attitudine del sistema edilizio ad essere adeguatamente usato dagli utenti nello svolgimento delle proprie attività, dovrà soddisfare anche l'attitudine dello spazio a consentire variazioni dell'assetto distributivo e d'uso (Flessibilità ed Integrabilità degli spazi a connettersi distribuitivamente e funzionalmente) pur mantenendosi riconoscibile nei propri caratteri tipologici ed estetici.

Accessibilità e Sicurezza dei percorsi comuni

Percorsi esterni

La larghezza minima dei percorsi sarà di 1,5 m, la pendenza sarà inferiore al 5% o all'8% se in presenza delle necessarie aree di sosta. La pavimentazione dovrà essere antisdrucchiolevole e gli eventuali grigliati presenti sul percorso devono essere inattraversabili da una sfera di 20 mm di diametro. La pendenza trasversale del percorso sarà inferiore all'1%.

Percorsi orizzontali interni

I corridoi dovranno presentare preferibilmente un andamento continuo con variazioni facilmente percepibili: eventuali variazioni di quota dovranno essere superate mediante rampe. I corridoi dovranno permettere l'inversione di marcia di una persona su sedia a ruote in punti non eccessivamente distanti tra loro.

I pavimenti saranno di norma orizzontali e complanari: eventuali differenze di quota o scalini dovranno essere facilmente visibili e segnalate senza costituire un ostacolo per la circolazione dei disabili. Tali discontinuità saranno inferiori a 2,5 cm. Eventuali grigliati non dovranno intralciare la mobilità dei disabili. Gli zerbini e le guide dovranno essere incassati nella pavimentazione e saldamente fissati.

Scale e rampe

L'andamento delle scale e delle rampe, nonché le loro caratteristiche geometriche (alzata, pedata, pendenza, ecc.), saranno per quanto possibile costanti e, se necessario, a prova di fumo. Le dimensioni consentiranno il passaggio contemporaneo di due persone, con una larghezza superiore a 120 cm.

I *gradini* avranno pedata antisdrucchiolevole, pianta preferibilmente rettangolare e profilo preferibilmente continuo con bordi arrotondati.

L'*illuminazione* sarà preferibilmente laterale, per favorire la visione dei dislivelli; inoltre, sarà preferibile differenziare cromaticamente alzate e pedate.

Le *scale* saranno inoltre dotate di parapetto e corrimano su entrambi i lati, di altezza minima di 1 m. e dotate di soglie tattili per i non vedenti; la larghezza sarà proporzionata al numero di persone che vi transitano.

Le rampe saranno dimensionate e progettate in rapporto alle capacità di fruizione dei disabili definite nelle presenti normative. In ogni caso la pavimentazione sarà antisdrucchiolevole e con pendenza inferiore all'8% (12% se rampe di emergenza).

Accessi esterni

La luce minima della porta di accesso sarà di 1,5 m e dovrà consentire una agevole apertura da entrambi i lati. La porta di accesso si raccorderà sull'esterno al livello dei percorsi pedonali.

Le soglie saranno inferiori a 25 mm e saranno facilmente percepibili visivamente.

Principali riferimenti normativi

- L. n.13/89
- *D.M. n. 236/89*
- *Legge regionale n. 6 del 20 febbraio 1989*

(7) Si omette l'elenco.

(8) Si omette l'elenco.