

Delib.G.R. 6 febbraio 2008, n. 231 ⁽¹⁾.

Linee guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e fondi fitto, di cui alla legge 431/98.

(1) Pubblicata nel B.U. Campania 31 marzo 2008, n. 13.

Visti:

- La legge 5 agosto 1978 n. 457 - norme per l'Edilizia Residenziale;
- La legge 17 febbraio 1992 n. 179 - Norme per l'Edilizia Residenziale Pubblica;
- La legge 4 dicembre 1993 n. 493 (art. 11) - Programmi di Recupero Urbano;
- La legge regionale 19 febbraio 1996, n. 3 - Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale;
- La legge 9 dicembre 1998 n. 431 - "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo";
- La legge regionale 22 dicembre 2004, n. 16 - "Norme per il Governo del Territorio"
- Il D. Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 integr. e mod. con il D. Lgs. 29 dicembre 2006, n. 311-Rendimento energetico nell'edilizia;
- La legge 29 novembre 2007, n. 222 - "Programma straordinario di Edilizia residenziale pubblica" e relativo Decreto Interministeriale 28/12/2007 (G.U. 17/1/2008);
- La Legge 24/12/2007 n° 244 - Finanziaria 2008;

Premesso:

- che la questione abitativa in Campania è caratterizzata ancora da una pressante domanda di edilizia residenziale pubblica, in particolare da destinare alle fasce di popolazione più bisognose come sfrattati, anziani, famiglie monoparentali o giovani coppie, nonostante la Regione abbia destinato negli ultimi anni notevoli risorse per l'incremento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia sovvenzionata (ad opera degli II.AA.CC.PP. e dei Comuni) che agevolata, con consistenti contributi ai soggetti privati legittimati, quali imprese e cooperative;
- che, in ordine ai contributi individuali erogati ai privati per l'acquisto della prima casa, si è riscontrata solo una parziale utilità e non un concreto beneficio per le fasce sociali più deboli;
- che le problematiche abitative conseguenti al sisma del 1980 (rimozione baracche e containers, sostituzione dei prefabbricati pesanti nelle periferie dei grandi centri urbani) sono state

sostanzialmente risolte, ma restano da affrontare ancora diverse emergenze legate all'inadeguatezza degli alloggi e al degrado delle aree di pertinenza;

- che, consapevole del grosso problema sociale costituito dal degrado delle periferie urbane e della necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani, la Regione ha avviato diversi programmi complessi (Programmi Integrati, Programmi di Recupero Urbano ecc.) per la riqualificazione del patrimonio abitativo esistente;

- che, nell'ambito della sperimentazione di tecniche e procedure legate alla sostenibilità ambientale, la Regione ha avviato un programma pilota composto da 6 progetti, distribuiti tra le cinque province, finalizzati al perseguimento della qualità progettuale, energetica ed ambientale negli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica, sottoscrivendo specifici protocolli d'intesa con gli Istituti Autonomi Case Popolari e i Comuni interessati dagli interventi;

Considerato:

- che, per le politiche abitative e di sviluppo urbano, vanno applicati i principi di sostenibilità ambientale ed eco-compatibilità, perseguendo il miglioramento della qualità della vita, della qualità urbana e ambientale e una maggiore coesione e inclusione sociale;

- che uno dei fondamenti della strategia regionale è la "concertazione" con tutti i soggetti coinvolti nel processo di formazione e attuazione dei nuovi programmi;

- che il soggetto pubblico deve assumere un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici in una logica integrata e con un sistema di partenariato tra i soggetti pubblici e tra pubblico e privato;

- che il fabbisogno abitativo andrà soddisfatto prioritariamente con il riuso del patrimonio edilizio esistente, integrato con il risanamento delle aree connesse, in un'ottica di riduzione del consumo dei suoli;

- che, per realizzare gli interventi, in caso di assenza di aree o di edifici compatibili alla realizzazione dell'ERP, si potrà valutare l'adozione della procedura dell'accordo di programma;

- che l'edilizia residenziale sociale è da considerare alla stregua di standard urbanistici, superando in tal modo l'impostazione della 167/62 e della 865/71, attesa la sua primaria funzione pubblica;

- che è necessario integrare il programma di edilizia residenziale pubblica con la più ampia programmazione urbanistica ed infrastrutturale del territorio regionale, attivando programmi innovativi che possano svolgere la funzione di volano per la necessaria e obbligatoria attivazione di risorse locali (comunali, private). Un ruolo chiave, in tal senso, è assegnato alla Programmazione dei Fondi Comunitari 2007/13 e alla sua forte logica integrata;

- Che relativamente all'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex *art. 11 della L. 431/98* l'amministrazione regionale intende definire nuove linee guida che, tenendo conto delle particolarità socio-economiche che caratterizzano la nostra realtà regionale sia con riferimento al mercato dei contratti di fitto che al crescente disagio sociale diffuso in sempre più ampie classi e tipologie di contribuenti, dovranno armonizzare le procedure concorsuali adottate annualmente dai Comuni, favorire l'introduzione dei parametri di valutazione del sistema di apprezzamento del reddito previsto per gli interventi di welfare (ISE, ISEE), assicurando nel contempo tempi certi e snellimento dell'iter amministrativo di trasferimento delle risorse finanziarie.

- che, con *Delib.G.R. 28 settembre 2007, n. 1707* sono state approvate le Linee Guida per l'utilizzo del Fondo Unico per l'Edilizia residenziale pubblica, con le quali, tra l'altro, vengono delineate finalità, strategie e tipologie di intervento ammissibili.

Ritenuto

- di far riferimento, nell'attività di programmazione, alle tipologie di intervento già previste dalle richiamate Linee guida, di cui alla *Delib.G.R. n. 1707/2007*, e cioè: Macrotipologia Istituzionale/normativa e Macrotipologia Progettuale/innovativa;

- di far emergere le esigenze e le potenzialità del territorio regionale, attraverso una procedura trasparente e condivisa, che potrà sostanziarsi nelle sottoelencate fasi:

- Fase esplorativa con manifestazione di interesse da parte dei soggetti attuatori;

- Fase concorsuale, su bando della Regione, per individuare le proposte più mature e coerenti con gli obiettivi regionali;

- Fase negoziale, contratto tra Regione e soggetto attuatore, per assicurare fattibilità e rapido utilizzo dei finanziamenti;

- Fase attuativa, con monitoraggio e valutazione dei risultati.

- di assumere la seguente metodologia di lavoro:

- condivisione con l'osservatorio per la casa e con il partenariato sociale dei criteri di base dei bandi e delle procedure attuative, nonché della risoluzione delle situazioni critiche e di emergenza che dovessero presentarsi volta per volta;

- predisposizione di bandi a sportello, con pronta erogazione dei contributi, e modalità operative che garantiscano automatismo e trasparenza nell'assegnazione dei finanziamenti.

- di indicare i seguenti elementi fondamentali da assumere per la definizione e l'attuazione degli interventi:

- compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti, dotazione di standard e attrezzature, localizzazione su aree già disponibili e/o dotate di capacità edificatoria, con priorità per interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente ovvero per interventi di densificazione e di ristrutturazione urbanistica, tesi alla riduzione del consumo di suoli;

- priorità agli interventi che garantiscano la sostenibilità dell'ambiente urbano, con soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici, energetici e delle emissioni in atmosfera, nonché all'utilizzo di materiali e tecniche ecocompatibili, al riuso dei materiali tradizionali dell'architettura storica, all'abbattimento delle barriere architettoniche etc;

- integrazione tra recupero e nuova costruzione e tra edilizia agevolata e sovvenzionata, con attenzione alle nuove tipologie di housing sociale, autorecupero, autocostruzione;

- pianificazione partecipata, con il coinvolgimento delle parti sociali interessate;

- fattibilità tecnica ed amministrativa degli interventi, con dotazione di preciso cronoprogramma;

- procedure sostitutive per gli enti attuatori inadempienti;

Ritenuto inoltre:

- che occorre

- sostenere gli II.AA.CC.PP., nell'attività di manutenzione, recupero e realizzazione dell'edilizia residenziale sociale;

- promuovere ed incentivare la locazione a canone concordato e il recupero a mercato calmierato dell'edilizia residenziale disponibile;

- creare un fondo di garanzia per incentivare la realizzazione di interventi integrati che comprendano una pluralità di destinazioni e tipologie (locazione, locazione con patto di futura vendita, proprietà);

- prevedere un fondo di garanzia a favore degli acquirenti degli alloggi per il pagamento del mutuo;

- di tenere conto delle normative sopravvenute, in particolare in materia di risparmio energetico e di bio-edilizia, e rivedere i limiti di costo vigenti per i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti;

- che, sulla scorta dei principi e dei criteri suesposti, è necessario approvare le allegate Linee Guida, sentite le parti sociali e l'Osservatorio sulla casa, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, allegato A al presente atto;

- che è necessario, altresì, approvare le Linee Guida per l'elaborazione dei Bandi comunali, di cui alla *Legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 11* "Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione", allegato B al presente atto;

- di dare mandato al Coordinatore dell'Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, con l'emissione di atti monocratici, all'attuazione, coinvolgendo a tal fine anche gli altri Settori dell'Area, con le loro specificità, nell'ambito di un approccio integrato territoriale, conformemente alla strategia dell'Assessorato al Governo del Territorio. Ciò anche con la finalità specifica di consentire il coinvolgimento dei privati nella realizzazione di interventi di edilizia sociale, nelle forme sovvenzionate e agevolate.

- Di stabilire che la quota di finanziamento da attribuire a ciascuna tipologia di intervento, verrà disposta anno per anno, sulla base delle analisi del fabbisogno e della concertazione con le parti sociali, utilizzando in maniera integrata e sinergica gli strumenti di seguito elencati, tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari e della effettiva disponibilità degli stessi;

- che le fonti e gli strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi rientranti nella Macrotipologia Istituzionale/normativa sono le seguenti:

- Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;

- Fondi edilizia agevolata annualmente trasferiti sui residui di rate di mutui contratti ai sensi della *legge 457/78*;

- Fondo Globale Edilizia Sovvenzionata di cui alla Convenzione con la Cassa DD.PP. del 20/07/2001;

- Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione - *Legge 431/98*;

- Fondi regionali derivanti dai fondi ex art. 12, 13 e 15 della Legge Regionale Campania – Finanziaria 2008

- Programma straordinario di Edilizia residenziale pubblica (*art. 21 del decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modifiche in legge 29 novembre 2007, n. 222*) Decreto Interministeriale 28/12/2007 (G.U. 17/1/2008);

- Che, per il finanziamento degli interventi innovativi, di cui alla Macrotipologia Progettuale/innovativa, le fonti suindicate potranno essere integrate da:

- *Legge 24/12/2007 n. 244 Finanziaria 2008*: possibilità per soggetti pubblici e privati di stipulare contratti di mutuo per il recupero di taluni immobili situati nei centri storici o riconosciuti dall'UNESCO come patrimonio dell'umanità; Cessione di aree per l'edilizia sociale e premialità con la disponibilità delle aree per l'edilizia residenziale sociale; programma di recupero e valorizzazione di immobili pubblici per assicurare la sostenibilità territoriale e la qualità urbana degli interventi; residenze di interesse generale; fondo mutui per l'acquisto per la prima casa; finanziamento delle proposte di programmi innovativi in ambito urbano "Contratti di quartiere"; utilizzo dei proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni edilizie; alloggi per dipendenti statali; facoltà di sospensione pagamento rate mutui;

- Fondi FESR e Fondi FAS (Interventi di contesto a quelli di nuova costruzione e/o di recupero edilizio e riqualificazione urbana: interventi relativi a infrastrutture, adeguamento energetico, trasporti, ambiente; prevenzione, controllo e lotta contro la desertificazione; prevenzione e controllo integrato dell'inquinamento; interventi volti a mitigare gli effetti del cambiamento climatico ecc.) tenuto conto anche delle Linee Guida Programmi Integrati Urbani - PIÙ EUROPA nelle nostre città;

- Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane), costituisce una delle tre nuove iniziative comunitarie per promuovere l'occupazione, la crescita e la coesione nelle regioni dell'Unione Europea;

- Programma Urbact (Decisione della Commissione Europea n. C(2007) 4454 del 02/10/2007 che approva il Programma Operativo URBACT II - programma relativo alla rete di sviluppo urbano);

- Fondi Immobiliari Etici, sostenuti da risorse pubbliche e private.

Propone e la Giunta, in conformità, a voto unanime

Delibera

Per tutto quanto in premessa ed esposto in narrativa, che si intende di seguito integralmente riportato e tenuto conto della concertazione avvenuta in data 29/01/08 con le parti sociali e l'Osservatorio Regionale sulla Casa:

- di approvare le allegate Linee Guida, concordate con le parti sociali e con l'Osservatorio sulla casa, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, allegato A al presente atto;

- di approvare, altresì, le Linee Guida per l'elaborazione dei Bandi comunali, di cui alla *Legge 9 dicembre 1998 n. 431, art. 11* "Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione", allegato B al presente atto;

- di dare mandato al Coordinatore dell'Area Governo del Territorio, nonché dirigente del Settore Edilizia Pubblica Abitativa, di provvedere, con l'emissione di atti monocratici, all'attuazione delle Linee Guida e di quanto specificato negli allegati A e B al presente provvedimento, coinvolgendo a tal fine anche gli altri Settori dell'Area, con le loro specificità, nell'ambito di un approccio integrato territoriale, conformemente alla strategia dell'Assessorato al Governo del Territorio;

- Di stabilire che la quota di finanziamento da attribuire a ciascuna tipologia di intervento, verrà disposta anno per anno, sulla base delle analisi del fabbisogno e della concertazione con le parti sociali, utilizzando in maniera integrata e sinergica gli strumenti di seguito elencati, tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari e della effettiva disponibilità degli stessi;

- Di indicare le seguenti fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi rientranti nella Macrotipologia Istituzionale/normativa:

- Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;

- Fondi edilizia agevolata annualmente trasferiti sui residui di rate di mutui contratti ai sensi della *legge 457/78*;

- Fondo Globale Edilizia Sovvenzionata di cui alla Convenzione con la Cassa DD.PP. del 20/07/2001;

- Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione - *Legge 431/98*;

- Fondi regionali derivanti dai fondi ex art. 12, 13 e 15 della Legge Regionale Campania – Finanziaria 2008

- Programma straordinario di Edilizia residenziale pubblica (*art. 21 del decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modifiche in legge 29 novembre 2007, n. 222*) Decreto Interministeriale 28/12/2007 (G.U. 17/1/2008);

- Di stabilire che, per il finanziamento degli interventi innovativi, di cui alla Macrotipologia Progettuale/innovativa, le fonti suindicate potranno essere integrate da:

- Legge 24/12/2007 n. 244 Finanziaria 2008;

- Fondi FESR e Fondi FAS;

- Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane);

- Programma Urbact;

- Fondi Immobiliari Etici, sostenuti da risorse pubbliche e private.

- di inviare il presente atto ad intervenuta esecutività al Coordinatore dell'A.G.C. 16 - Governo del Territorio - al Settore Edilizia Pubblica Abitativa della medesima A.G.C., per i provvedimenti di competenza e al Settore Stampa, Documentazione e Informazione per la pubblicazione sul BURC unitamente agli allegati.

Allegato

Linee guida per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente

Premessa

La Regione Campania con la nuova programmazione dell'Edilizia Residenziale Pubblica vuole innescare una politica abitativa e di sviluppo urbano, che riesca a produrre una forte inversione di tendenza e un nuovo approccio culturale, al fine di migliorare la qualità della vita dei cittadini.

Questa nuova politica mira a risolvere, attraverso vari tipi di intervento, le problematiche di fabbisogno abitativo ancora esistenti, garantendo tempi certi di realizzazione e introducendo metodologie adeguate e innovative nell'ottica complessiva della sostenibilità urbana.

Inoltre, attraverso programmi sinergici e "integrati" nelle risorse, nelle tipologie di intervento e con soggetti differenziati, vuole costruire una programmazione finalizzata non soltanto alla risoluzione del degrado fisico ma anche alla riqualificazione di ambiti degradati, per perseguire obiettivi sociali e ambientali coerenti con la pianificazione/programmazione territoriale del POR Campania 2007/2013.

Nell'ottica di un approccio integrato e con un ruolo di regia e di proposizione di interventi urbanistici, ambientali, edilizi, sociali ed economici, saranno promossi tavoli di concertazione e partenariato fra istituzioni, con la necessaria azione congiunta di competenze tecniche diversificate.

Per governare in modo equilibrato e sostenibile lo sviluppo del territorio è certamente fondamentale e prioritario partire dal tema della casa.

La domanda di qualità insediativa e di nuove abitazioni è crescente e molto differenziata, dunque è necessario dare risposte diversificate. Gli attori di questa politica dovranno essere sia le Amministrazioni comunali, che altre istituzioni pubbliche, gli enti preposti, le cooperative, gli operatori privati.

Strategia generale: la Campania sostenibile

La Regione Campania è caratterizzata da una conformazione geografica nella quale si passa dalla esigua fascia costiera (15% della superficie regionale, costituita da parte del Casertano, il Napoletano e parte del Salernitano), all'ampia area collinare a ridosso di questa (50%), alla zona più propriamente pedemontana (35%).

Oltre il 50% della popolazione regionale risiede, secondo il modello produttivo "tutto pianura", nella ristretta fascia costiera ove si sono sviluppate e sovrapposte le più rilevanti (per quantità) attività residenziali e produttive.

Gli elevati costi ambientali ed economici derivanti da un tale uso del territorio che sovrautilizza alcune parti ristrette del tutto e ne sotto utilizza tutta la restante parte, impongono l'adozione di specifiche politiche di riequilibrio, in coerenza con il Piano Territoriale Regionale (PTR) e con il Programma Operativo FESR 2007-2013.

La porzione di territorio regionale oggetto di sovrautilizzo lascia rilevare la presenza di 19 città con popolazione sup a 50.000 abitanti - frequentemente tra loro conturbate - dal che si origina la configurazione di un particolarissimo sistema funzionale di estrema vulnerabilità.

Definire tale configurazione antropica un ecosistema urbano e dire che, simile agli ecosistemi naturali, esso consiste di un ciclo asfittico di assimilazione di risorse, metabolizzazione ed emissione di rifiuti e gas serra, orienta a concludere che tale modello di sviluppo urbano sia un modello insostenibile; e poiché ciò si produce a motivo dell'eccessiva quantità di popolazione concentrata su poco territorio (oltre che per il modello tecnologico), è evidente che l'intervento correttivo in primo luogo debba consistere in un progressivo alleggerimento della pressione abitativa sui luoghi e nella contemporanea adozione di nuovi modelli di sviluppo e di consumo.

Ciò si traduce:

- nella necessità di puntare ad un miglioramento della gestione dell'uso del territorio e, in particolare, in un'azione di contrasto del degrado dei centri cittadini e in un'azione parallela di

contrasto dell'espansione della periferia. Con particolare riferimento alle aree campane più sensibili, cioè, occorrerà mirare alla riduzione del consumo di suolo, anche ad opera dell'attività edilizia (al fianco cioè dei carichi infrastrutturali e di tipo produttivo);

- nel recupero dell'edificato residenziale ed urbano, e nel suo miglioramento, nell'ottica di abilitarlo a produrre un'esistenza umana di qualità, e cioè puntando sulla dotazione dei molti servizi mancanti ma anche sul ripristino ambientale degli spazi urbani non edificati, da rinaturalizzare o comunque da rigenerare (anche a mezzo di bonifica);

- in interventi di infrastrutturazione urbana che, insieme all'impianto di nuove e non impattanti modalità di trasporto, sviluppino massimamente il tema della fruizione degli spazi urbani aperti e quello della percorribilità pedonale, per ottenerne circuiti non interferiti né sotto l'aspetto dell'inquinamento ambientale né sotto quello della sicurezza;

- nell'assicurare il sostegno allo sviluppo eco-sostenibile dei comuni delle aree interne per favorirne il ripopolamento, in continuità con le scelte già operate per il pregresso in specie con i P.I. e con i PRU;

- nel miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che - insieme alla diffusione di nuovi comportamenti - può modificare sostanzialmente il rapporto tra uomo e ambiente, fuori dall'ottica, insostenibile, di un consumo parassitario delle risorse esistenti;

- nella predisposizione delle infrastrutturazioni urbane e di quartiere che consentano la gestione responsabile dei rifiuti che residuano alla consumazione, per favorirne massimamente il riuso, il recupero e la reimmissione nel circuito vitale.

Peraltro, il previsto conseguimento di traguardi significativi in tema di energie rinnovabili applicate al fare edilizio ed urbano, nell'attuare da subito una importante riduzione delle emissioni di gas a effetto serra, costituisce una componente di spicco del riequilibrio territoriale, in quanto promette di collaborare a quell'alleggerimento dell'eccessivo carico antropico e dei suoi indotti deleteri, e quindi di produrre un importante contributo al miglioramento delle condizioni ambientali, climatiche - e dunque esistenziali - (oltre a realizzare gli ovvi vantaggi sul piano specifico dell'economia).

La questione abitativa

A fronte di un patrimonio edilizio che si presenta complessivamente adeguato o addirittura sovradimensionato al numero di famiglie, non si riesce comunque a soddisfare la domanda abitativa per un insieme di fattori, fra i quali:

- l'inadeguata distribuzione sul territorio del patrimonio abitativo;

- una politica tutta sbilanciata sull'acquisto in proprietà e molto carente sull'affitto con valori immobiliari troppo alti distanti dalle capacità economiche della domanda;

- la prevalenza di piccoli nuclei familiari che esercitano una specifica pressione sul mercato immobiliare;

- l'inadeguatezza di gran parte del patrimonio edilizio;

- la bassa qualità abitativa nelle parti di espansione urbana più recente, costruite soprattutto nel secondo dopoguerra, in risposta alle precedenti fasi di emergenza abitativa.

Le odierne problematiche legate al disagio abitativo non riguardano più le sole fasce deboli della popolazione che continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria. Accanto a queste, si sta sviluppando una nuova domanda abitativa conseguente al bisogno di maggiore qualità degli alloggi e dello spazio urbano, oggi caratterizzato da diffusi fenomeni di degrado presente nei quartieri di edilizia pubblica, nelle vaste periferie abusive, nelle zone di recente espansione e nelle zone urbane più antiche, dove più si concentra il disagio sociale.

La drammaticità della condizione insediativa in Campania in riferimento alla conurbazione metropolitana "Caserta-Napoli-Salerno" è strettamente legata alla domanda di riqualificazione urbana e paesaggistica dell'intera armatura urbana regionale e al suo rapporto con il territorio rurale e aperto quale centralità della pianificazione territoriale regionale definita dal PTR.

Quale indicatore urbanistico di tale domanda generalmente si assume la dotazione di verde attrezzato per abitante, stimato per oltre 4.000 ettari per la conurbazione in oggetto.

Stima del deficit di aree a standard nell'area metropolitana CE-NA-SA

	Comuni (n)	Dati ISTAT 2001		Domanda di riqualificazione [*] (ha)
		Superficie (ha)	Popolazione (ab)	
Caserta	38	51.150	579.536	580
Napoli	71	98.600	2.876.499	2.870
Salerno	25	66.710	649.780	650
Totale	134	216.460	4.105.815	4.100

Note [*]: pari a 10 mq/ab.

Consideriamo di affrontare il Deficit di qualità insediativa insieme al deficit di abitazioni.

Nell'area in esame la domanda di abitazioni non ha confronti con il resto del Paese: in media nelle province metropolitane italiane l'indice di abitanti per alloggio è pari a 2,22, mentre nella conurbazione Caserta-Napoli-Salerno è invece pari a 2,97.

Stima del deficit di abitazioni nell'area metropolitana CE-NA-SA

Dati ISTAT 2001

Domanda di
abitazioni [*]

	Comuni (n)	Superficie (ha)	Popolazione (ab)	Alloggi totali (n)	Abitanti su alloggi (ab/all)	(n)	(%)
Caserta	38	51.150	579.536	199.558	2,9	61.494	31%
Napoli	71	98.600	2.876.499	951.031	3,02	344.689	36%
Salerno	25	66.710	649.780	230.417	2,82	62.277	27%
Totale	134	216.460	4.105.815	1.381.006	2,97	468.460	34%

Note [*]: calcolato con un rapporto, pari al valore medio delle province metropolitane italiane, di 2,22 abitanti ad alloggio.

Ad aggravare tale situazione si aggiunge la crescita dei nuclei familiari per cui aumenta il deficit di abitazione.

Nuclei familiari al 2005 e al 2015 nell'area metropolitana CE-NA-SA

	2005	2015	Var.
Famiglie	1.412.828	1.706.019	293.191
Popolazione	4.168.931	4.168.931	0
n. medio componenti	2,95	2,44	- 0,51

Note: ipotesi di fondo: popolazione costante e diminuzione tendenziale del numero medio dei componenti la famiglia.

Considerati i livelli di congestione e degrado urbanistico che caratterizzano il territorio delle province interessate, sono indispensabili politiche urbanistiche radicalmente innovative funzionali al recupero, riqualificazione e trasformazione del tessuto esistente.

Gli interventi di riqualificazione dovranno rispettare le tre fondamentali condizioni urbanisticoterritoriali:

- Realizzazione congiunta d'interventi residenziali e attrezzature pubbliche da parte di operatori immobiliari con la cessione gratuita al comune delle ultime;

- Riuso di aree urbanizzate in modo da determinare effetti rivalutativi sulle stesse;

- Accessibilità delle aree d'intervento da linee di trasporto su ferro

Una politica abitativa nuova, quindi, del tutto diversa rispetto a quella impostata con le leggi 167/62 e 865/71, e integrata con le politiche urbane più complesse, anche facendo tesoro delle esperienze innovative dei piani perequativi e dei programmi complessi finalizzati alla riqualificazione urbana e alla migliore qualità della vita.

Analisi dei dati sull'Edilizia Residenziale Pubblica IACP

Nella banca dati sulla condizione abitativa sono contenute le informazioni relative agli utenti ed ai cespiti. In fase di elaborazione statistica, si è tenuto conto solo delle risposte fornite, allo scopo di dare un'informazione coerente e consistente. Per tutte le elaborazioni il riferimento territoriale utilizzato è quello provinciale.

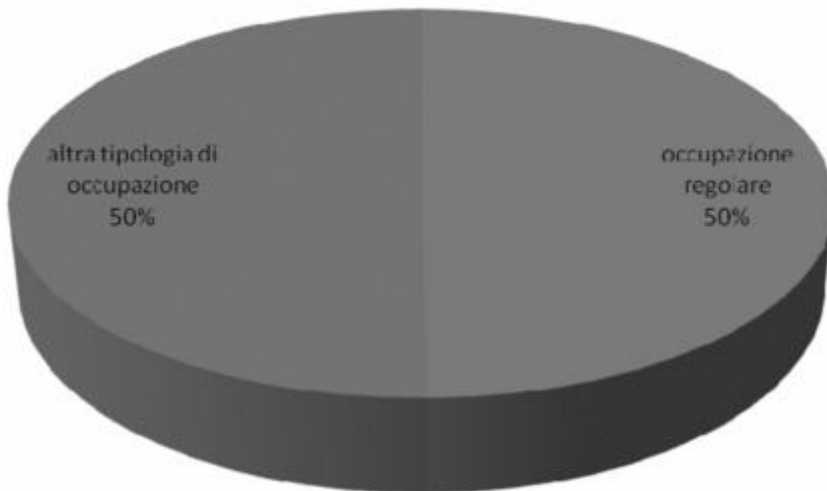
Analisi statistica dei dati: Utenti

Gli inquilini negli alloggi locati a canone sociale registrati nella presente anagrafe sono in totale 68.392, così distribuiti per provincia:

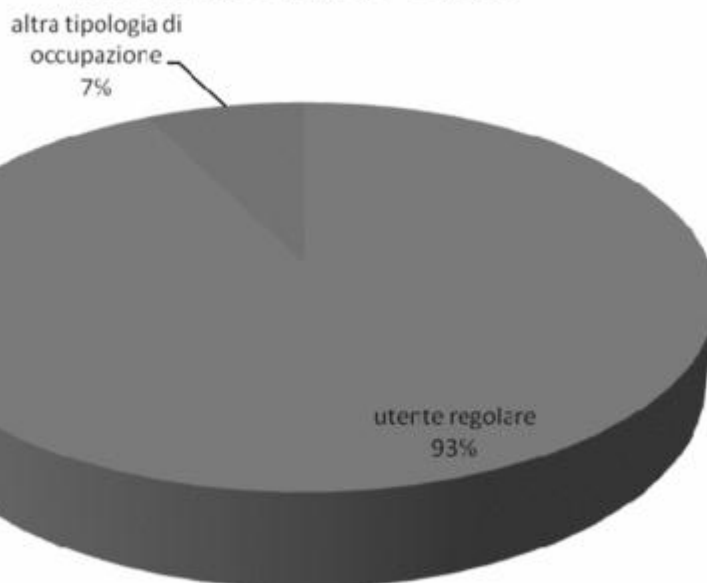


Per le province di Napoli e Salerno è presente l'informazione relativa alla tipologia di occupazione dell'alloggio.

Tipologia di occupazione- Napoli



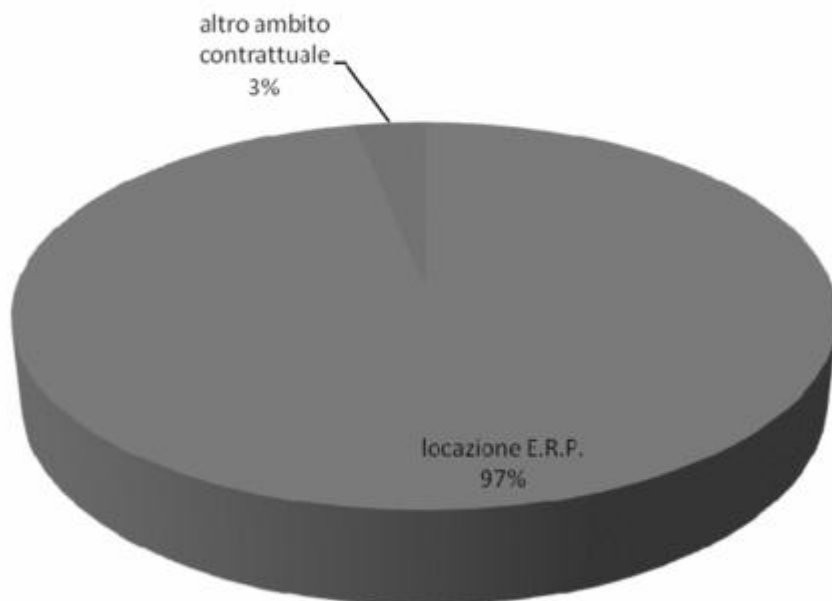
Tipologia di occupazione - Salerno



Per le province di Avellino e Napoli è presente l'informazione relativa all'ambito contrattuale.

Per Avellino si tratta in tutti i casi di semplice locazione. Riguardo a Napoli l'informazione è presente nel 98,76% degli inquilini.

Ambito contrattuale - Napoli

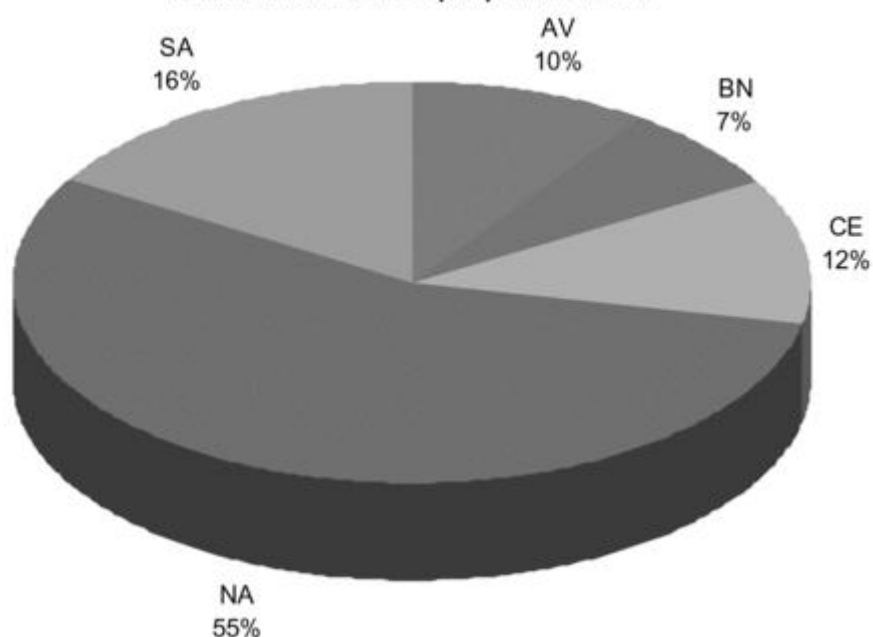


Analisi statistica dei dati: Cespiti

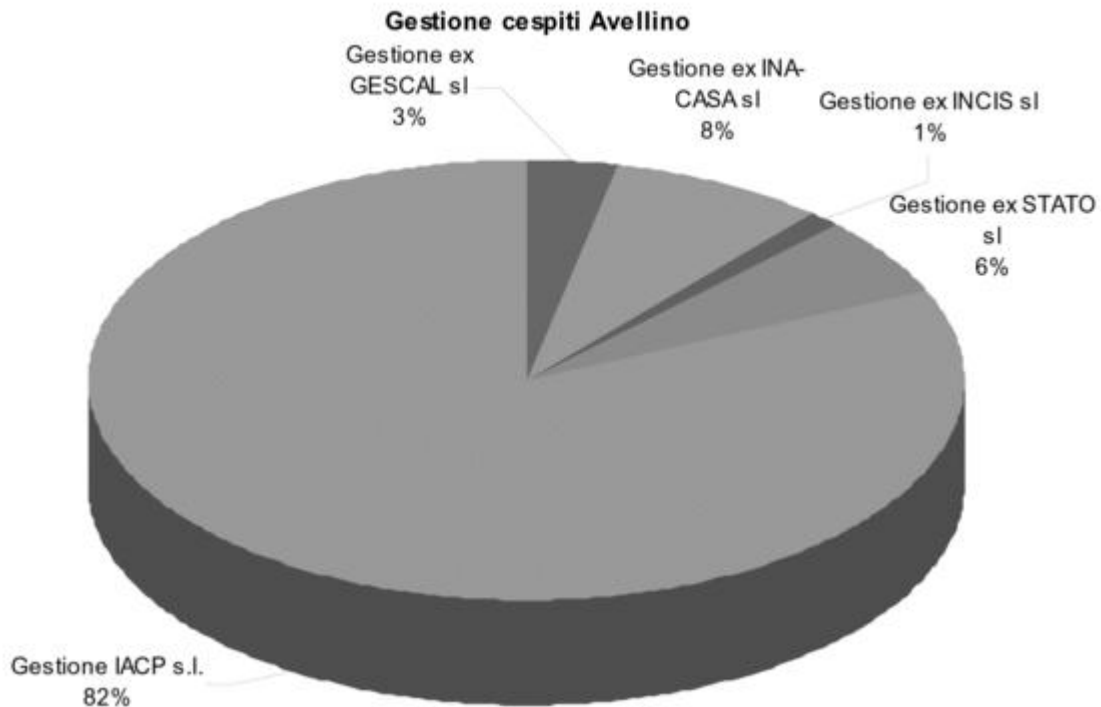
Una prima serie di dati fornisce un quadro di sintesi a livello regionale dell'utenza e degli alloggi di tipo "sociale", illustrando una serie di informazioni sulle caratteristiche dell'offerta e della domanda di alloggi assegnati a nuclei familiari in stato di bisogno.

I cespiti esistenti sul territorio campano risultano 69.299, così distribuiti:

Distribuzione dei Cespiti per Provincia



Le informazioni relative alla Gestione dei Cespiti sono presenti solo per le province di Napoli ed Avellino.



L'Edilizia residenziale sociale

Nella programmazione regionale sulla casa va introdotto il nuovo concetto di "edilizia residenziale sociale" che include quello fino ad oggi utilizzato di edilizia residenziale pubblica.

Si tratta di stabilire una definizione che risponda alle necessità imposte dalla Commissione Europea (Comunicazione della Commissione sui servizi di interesse generale nella UE del 2006) e garantisca la più ampia libertà di azione rispetto alla realizzazione ed alla gestione della residenza in affitto sociale o comunque a canone concordato a tempo indeterminato. La nuova definizione dovrà tenere anche conto dei diversi interessi delle Amministrazioni locali e dovrà permettere di rispondere alle molteplici sfaccettature della domanda sociale (giovani coppie, studenti, anziani, immigrazione esterna ed interna, single, ragazze madri, disabili, psicolabili ecc.) che non si esauriscono nelle sole fasce che hanno diritto ad accedere al canone sociale.

In attesa che sia concluso l'ampio dibattito ancora in corso a livello nazionale sulla definizione di edilizia sociale si prende a riferimento la seguente:

"L'edilizia residenziale sociale è costituita dall'insieme dei servizi abitativi, a salvaguardia della coesione sociale, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative primarie di coloro che non sono in grado di accedere, per ragioni economiche, ad un alloggio adeguato sotto il profilo della salute, della sicurezza e della dignità".

Obiettivi generali e finalità

Al giorno d'oggi le nuove tematiche urbanistiche delle città non sono più legate alla crescita e all'espansione attraverso il consumo di nuove parti del territorio, ma racchiuse piuttosto su temi che riguardano la riqualificazione delle parti già costruite.

Le nuove normative in materia di ERS impongono il superamento del carattere esclusivamente residenziale attraverso la previsione di nuove tipologie di intervento, come il recupero del costruito di dimensioni più complesse, contestualmente alla riqualificazione del tessuto urbanistico e ambientale.

Bisogna creare, oltre che alloggi idonei, anche strutture sociali e quanto possa essere utile all'integrazione socio-economica nelle aree d'intervento, per produrre coesione e inclusione sociale.

Bisogna fare in modo che, alle parti residenziali, periferiche, di espansione e di centro storico degradate sia restituito il piacere di abitarci, avviando un ridisegno urbanistico e morfologico accompagnato da una strategia condivisa con il contesto locale.

Per migliorare la condizione abitativa è necessario creare una mixité funzionale e integrare gli interventi fisici, di riqualificazione dell'ambiente, della residenza, degli spazi e dei servizi pubblici, con interventi inclusivi che riescano ad incidere sulla struttura economica e sociale delle aree urbane interessate.

Con queste premesse le linee che occorre perseguire al fine di migliorare la vivibilità sul territorio si fondano essenzialmente su:

1. Qualità Urbana e Sostenibilità

La qualità urbana è intesa come "esito di un coerente sviluppo progettuale che recepisca le esigenze di carattere funzionale, sociale e formale poste a base dell'ideazione e della realizzazione dell'opera che garantisca il suo armonico inserimento nell'ambiente circostante" (art. 1 comma 2 del Disegno di legge quadro sulla qualità architettonica).

La qualità urbana, per molto tempo intesa in termini quantitativi dei bisogni, deve diventare sinonimo di ridisegno delle forme urbane, di rifunzionalizzazione, di modernizzazione, di adeguamento infrastrutturale, ma anche di realizzazione di attrezzature che legano la loro funzionalità alla capacità di rendere moderne, vivibili, sostenibili ed efficienti le città.

Per un reale salto di qualità il progetto abitativo non può essere più quello del singolo intervento, ma necessariamente ripensato come la somma di edifici (residenze e servizi) e spazi aperti (piazze, verde pubblico, attrezzature sportive ecc.), che attraverso un progetto urbano sostenibile devono diventare architetture per l'uomo e luoghi da abitare.

Il progetto urbano per essere sostenibile deve essere improntato a criteri di conservazione e/o miglioramento della qualità ambientale, in modo che le strategie di trasformazione siano "sostenibili" e, pur determinando modifiche necessarie al benessere economico e alle esigenze di vita attuali, non incidano in maniera irreversibile sugli equilibri ecologici del territorio.

La realtà in continua trasformazione è un processo evolutivo in cui il costruito, e il costruire, nel rispetto degli ecosistemi, devono convivere in una visione interdisciplinare e globale in cui l'individuo ritrovi il benessere armonico con i luoghi, le tradizioni, la storia e la cultura.

Le "soluzioni" da adottare per garantire trasformazioni sostenibili di un determinato ambito urbano sono individuabili attraverso la compatibilità ecologica e/o ambientale.

Si dicono compatibili in chiave ecologica ed ambientale gli interventi che garantiscono contemporaneamente il soddisfacimento delle esigenze socio-economiche e il mantenimento e la curabilità degli ecosistemi.

L'insieme delle soluzioni tecniche che garantiscono la conservazione degli ecosistemi e il contenimento degli impatti di un intervento edilizio sull'ambiente sono raggiungibili attraverso la bioarchitettura.

La sostenibilità degli interventi dovrà essere perseguita attraverso:

- l'uso di materiali e tecnologie costruttive eco-compatibili e scelte progettuali, urbane ed architettoniche, tese alla riscoperta di un approccio fortemente radicato nell'economia, nell'architettura e nella cultura locale;

- la qualità degli edifici coerente con la qualità del contesto ambientale;

- il ricorso a criteri di bioclimatica (sistemi passivi per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo) per ottenere una riduzione del consumo di energia e condizioni di comfort interno agli edifici;

- la creazione di spazi bioclimatici mediante una corretta progettazione e appropriata scelta dei materiali e delle tecnologie costruttive al fine di una migliore efficienza energetica e di una migliore qualità e salubrità degli ambienti costruiti e del contesto;

- la tutela delle tradizioni costruttive legate al sito;

- la messa in relazione dell'intervento alle infrastrutture esistenti o di progetto per favorire lo sviluppo di relazioni sociali e il miglioramento dell'integrazione urbana, edilizia e della comunità;

- l'ottimizzazione del risparmio idrico ed energetico degli edifici, attraverso l'installazione di impianti idraulici integrativi, impianti fotovoltaici, pannelli solari, uso di materiali e tecniche adeguate;

- la sostenibilità delle scelte per favorire la partecipazione dei cittadini e della società civile in modo da accrescere la legittimità e l'efficacia delle azioni;

- la coesione e inclusione sociale attraverso l'avvio di percorsi di legalità e di sollecitazione sociale istituendo modalità permanenti di ascolto e partecipazione degli abitanti attraverso incubatori sociali, iniziative di aggregazione, call-center, luoghi di decisione sociale, reti sociali ecc.

2. Innovazione

- creare la connessione tra diverse strategie d'intervento;

- ottimizzare la spesa pubblica sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo;

- garantire tempi certi di realizzazione con l'individuazione precisa di un cronoprogramma prevedendo anche report e step intermedi per il monitoraggio delle fasi di progettazione e realizzazione.

3. Sperimentazione

- realizzare programmi costruttivi innovativi e complessi con caratteristiche sperimentali, per identificare le migliori prassi di sviluppo integrato e sostenibile e per diffonderle in altri contesti sul territorio regionale;

- scambio di esperienze tra soggetti coinvolti, anche al fine di trarne indicazioni utili per la programmazione locale e contributi scientifico - metodologici per la ricerca e per la valutazione dell'efficacia delle politiche abitative.

4. Coesione e inclusione sociale

La programmazione si propone inoltre l'obiettivo di sviluppare coesione e inclusione sociale.

Occorre pertanto:

1. sviluppare reti territoriali, curando la costruzione, il consolidamento e l'allargamento di legami e di relazioni fra soggetti pubblici e privati attivi sul territorio, in una logica di rete per interventi, opportunità ed esperienze;

2. sostenere le famiglie italiane e straniere, attraverso iniziative di prevenzione e di contrasto dell'esclusione sociale, con particolare riferimento ai problemi di lavoro, maternità, bisogni dei figli nelle diverse età, disagio adolescenziale, abbandono scolastico e aggregazione.

A tal fine la programmazione di ERS dovrà necessariamente integrarsi con la programmazione sociale (P.Z.S.) per attivare significative sinergie tra le seguenti azioni:

- promozione di soluzioni abitative che tutelino gli anziani, gli studenti, i disabili, il rapporto fra generazioni, l'accoglienza degli immigrati;

- aiuto alle famiglie e sviluppo della solidarietà tra famiglie e tra generazioni;

- integrazione delle comunità di immigrati nei diversi contesti di vita sociale (scolastica, abitativa, ricreativa, ecc.);

- promozione dell'accessibilità ai servizi e alle risorse del quartiere;

- attivazione di iniziative culturali, ricreative, educative e di promozione della convivenza civile;

- sviluppo di strutture permanenti di coordinamento e di forme di partecipazione ai tavoli istituzionali di programmazione;

- elaborazione e mediazione dei conflitti sociali.

5. Miglioramento del processo di gestione dei rifiuti urbani.

Per gestione dei rifiuti si intende, l'insieme delle politiche volte a gestire l'intero processo dei rifiuti, dalla loro produzione fino alla loro sorte finale, e coinvolgono quindi: la raccolta, il trasporto, il trattamento (riciclaggio o smaltimento) e anche il riutilizzo dei materiali di scarto, nonché il trattamento delle acque reflue, finalizzato a un possibile riutilizzo a scopo irriguo.

La raccolta dei rifiuti inizia nelle abitazioni e, pertanto, la tipologia di alloggio e il disegno degli spazi urbani, possono influire in modo determinante sulla risoluzione delle pressanti problematiche inerenti la questione rifiuti.

Obiettivi della nuova programmazione abitativa sono quindi anche quelli di

- favorire l'elevazione della quota da norma di raccolta differenziata;

- progettare soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici e delle emissioni in atmosfera;

- introdurre sistemi di controllo e di gestione del sistema di raccolta condominiale/di quartiere;
 - utilizzare, laddove possibile, adeguati sistemi di trattamento delle acque reflue, finalizzati al riuso e al risparmio delle risorse idriche.
-
-

Concertazione e partecipazione

La strategia complessiva della programmazione si attuerà attraverso la messa a punto dello strumento della "concertazione" con un sistema costante di consultazione, di armonizzazione e di ricerca della costruzione del consenso, per consentire la confluenza di tutti i soggetti coinvolti nel processo di realizzazione dei nuovi programmi, verso obiettivi comuni (Osservatorio sulla casa).

Tale modalità di programmazione e progettazione con questo procedimento aumenterà:

- l'efficacia degli interventi costruttivi e di riqualificazione rendendoli condivisi e finalizzati a risolvere le problematiche presenti,
- la capacità di ascolto delle esigenze attraverso il coinvolgimento di competenze professionali interdisciplinari,
- la capacità di attivare procedure amministrative che riconoscono i partenariati.

La progettazione partecipata è una scelta strategica in quanto il degrado della qualità abitativa ed urbana si accompagna sempre ad una difficile condizione sociale.

In questa modalità operativa fondamentale importanza assume la strategia di coinvolgimento dei diversi soggetti che intervengono nella sequenza di fasi che conducono, dalla iniziale programmazione dell'intervento, alla realizzazione, nonché alla manutenzione e gestione dei complessi residenziali.

La strategia di partecipazione può essere articolata in due fasi:

1. fase di ascolto e confronto tra i diversi attori del progetto tesa ad acquisire dati sul vivere sociale, le necessità dei residenti e le cause del degrado;
2. fase di consenso sugli obiettivi del progetto in cui si condividono gli interventi e la futura gestione/manutenzione.

L'azione di informazione, pubblicità e divulgazione degli obiettivi del progetto assume rilevante importanza e può costituire anche un'occasione di conoscenza tra gli abitanti e di integrazione sociale.

A titolo esemplificativo, si indicano alcuni degli interventi che possono essere attivati:

- individuazione di apposito spazio che funzioni da solido strumento di aggregazione e di presenza capace di coordinare, sperimentare e dirigere la realizzazione del progetto;

- attivazione di uno sportello di uso pubblico atto a consentire e facilitare la comunicazione tra IACP, Comune e cittadini anche per risolvere le situazioni di conflitto tra i diversi attori;

- interventi di animazione, gioco e spettacolo in spazi collettivi con il coinvolgimento delle scuole;

- incontri di tipo condominiale sulle finalità del progetto;

- creazione di laboratori di progettazione partecipata e di creatività manuale ed artigianale;

- produzione di una documentazione sintetica come testimonianza del lavoro svolto.

In sintesi il progetto urbano sostenibile non può essere affrontato con interventi settoriali ma deve essere il risultato di un approccio integrato che coniuga gli interventi fisici sull'ambiente con le misure di rilancio economico, la partecipazione della popolazione residente e una struttura efficiente di coordinamento con precise competenze interdisciplinari.

Per l'attuazione degli interventi il Programma ERS utilizzerà forme di partecipazione e divulgazione degli strumenti che si andranno ad individuare finalizzate, da un lato, alla necessità di attrarre l'interesse di investitori privati per la costruzione e rafforzamento del Partenariato Pubblico Privato, dall'altro a perseguire la sostenibilità delle scelte tramite la partecipazione dei cittadini e della società civile per accrescere la legittimità ed efficacia delle azioni.

Fasi di attuazione

L'esperienza maturata in questi anni ha consigliato di seguire un metodo che valorizzi le esigenze e le potenzialità presenti nei diversi contesti territoriali e che riesca:

1. ad incentivare i soggetti che operano nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, sia quelli tradizionali (Comuni e IACP), sia quelli di nuova costituzione (operatori interessati all'housing sociale)

2. a sviluppare competenze e strumenti propositivi e progettuali, per definire e per gestire con più efficacia programmi con un approccio integrato, adeguati al contesto urbano.

La procedura trasparente e condivisa, potrà sostanziarsi nelle sottoelencate fasi:

- fase esplorativa, attraverso lo strumento della manifestazione di interesse a partecipare con idee al programma, per rilevare istanze e progettualità espresse dai soggetti locali;

A titolo esemplificativo, si elencano di seguito soggetti che possono partecipare come partner:

- Comuni;
- IACP;
- Soggetti aventi la disponibilità degli immobili interessati;
- Enti pubblici;
- Scuole;
- Università;
- Cooperative e/o loro consorzi;
- Aziende erogatrici di servizi pubblici;
- Associazioni di categoria;
- Organismi non lucrativi di utilità sociale;
- Fondazioni;
- Camere di commercio;
- ASL;
- Enti ecclesiastici;
- Associazioni ed enti di promozione sociale e culturale;
- Organizzazioni di volontariato;
- Piccole e medie imprese singole o associate.

- fase concorsuale, su bando predisposto dalla Regione a conclusione della fase esplorativa sopradescritta, per individuare e selezionare le proposte più mature e coerenti con gli obiettivi definiti dal bando;

- fase negoziale; nella quale i soggetti selezionati definiranno con la Regione la contrattualizzazione delle proposte, in modo da ottenerne la massima coerenza con gli obiettivi delle politiche regionali e locali, nel rispetto delle esigenze di fattibilità degli interventi e di rapido utilizzo delle risorse assegnate;

- fase attuativa, nella quale i partenariati realizzeranno le opere e le azioni e la Regione provvederà all'erogazione dei cofinanziamenti, al monitoraggio e alla valutazione dei processi e dei risultati, in conformità a quanto definito nella fase negoziale.

Possibili tipologie d'intervento

Superato da tempo il modello d'intervento lineare ottenuto dal semplice accostamento di interventi puntuali, il modello di riferimento per la realizzazione del Programma regionale ERS ricorre all'approccio integrato proprio dell'urbanistica e dei progetti di tipo complesso, (Contratti di quartiere, Programmi Integrati Urbani, Programmi di Rigenerazione Urbana, etc) nell'ottica di promuovere nuove visioni del territorio, delle problematiche territoriali ancorché sociali, e delle soluzioni possibili.

I caratteri dell'ampiezza, della compresenza, anche senza contiguità, della sinergia, degli indotti di reciproca implementazione, della collaborazione attiva, sono fortemente intesi quali ingredienti per il riequilibrio ecosistemico e quindi per promuovere la riqualificazione esistenziale delle presenze umane insediate sul territorio.

Nell'attuazione delle strategie del Programma ERS:

1) gli interventi di edilizia sovvenzionata assicurano il perseguimento dell'obiettivo-casa, con l'incremento del patrimonio residenziale pubblico (IACP e Comuni).

2) gli interventi di edilizia agevolata, fermo restando gli interventi di tipo tradizionale rivolti alle cooperative edilizie,

3) gli interventi sperimentali affronteranno nuovi profili abitativi in risposta a nuove sofferenze e/o nuovi bisogni sociali: co-housing/loft di piccolo taglio/anziani/alloggi per studenti universitari/alloggi in turn-housing con contratti di locazione a breve periodo/case-famiglia/comunità alloggio per psicolabili/etc. ovvero abbineranno la funzione residenziale ad attività artigianali della tradizione, condivise dagli occupanti

4) gli interventi di emergenza abitativa ad es. interventi ed incentivi per la delocalizzazione dei residenti nelle zone a rischio sismico o vulcanico, ecc.

Gli interventi di cui al precedente punto 2 (edilizia agevolata) verranno realizzati secondo le modalità sottoelencate:

a) concessione di un contributo in *c/capitale* a favore dei soggetti attuatori in misura variabile dal 25% al 50% del costo di costruzione risultante dal Quadro Tecnico Economico approvato dalla Regione Campania.

b) concessione di un contributo in *c/interesse* a favore dei beneficiari in misura variabile dal 30% al 70% del tasso di riferimento del mutuo agevolato contratto per l'acquisto dell'immobile.

c) destinazione obbligatoria dell'immobile alla locazione sia permanente che temporanea, ma comunque non inferiore a 8 anni.

d) determinazione obbligatoria del canone di locazione secondo le norme di cui all'*art. 2, comma 3, della legge 431/98*, per l'intero periodo della locazione.

e) riduzione del prezzo di acquisizione delle aree, in quanto tale elemento è determinante per la formazione del prezzo di vendita.

f) riduzione del prezzo di acquisto dell'alloggio mediante un contributo a favore di determinati soggetti, in possesso di specifici requisiti.

g) determinazione del contributo, sia esso in c/interesse e in c/capitale, in funzione del reddito dei beneficiari.

Al fine di tener conto degli effetti inflattivi intervenuti nel costo della vita e degli incrementi salariali, i limiti massimi di reddito per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata saranno adeguati in applicazione di quanto previsto dall'*art. 3 lett. O, legge 457/78 e art. 16 DL 629/1979*.

Appare, inoltre, opportuno rivedere i limiti di costo vigenti per i programmi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per renderli coerenti con le tariffe di mercato vigenti, tenendo conto altresì delle normative sopravvenute, in particolare in materia di risparmio energetico e di bio-edilizia.

Peraltro le tipologie di intervento possono ancora essere schematizzate, ai sensi della *Delib.G.R. 28 settembre 2007, n. 1707* come segue:

A) Macrotipologia istituzionale/normativa:

- programmi di edilizia sovvenzionata (recupero edilizio, nuove costruzioni, manutenzione straordinaria, riqualificazione urbana, urbanizzazioni primarie e secondarie, completamento

programmi, acquisto alloggi da parte dei comuni, maggiori oneri derivanti da sentenze di esproprio e lodi arbitrali);

- programmi di edilizia agevolata (recupero edilizio, nuove costruzioni, contributi individuali per l'acquisto della prima casa, manutenzione straordinaria delle parti comuni degli edifici abitativi privati);

- anagrafe dell'utenza degli assegnatari di alloggi E.R.P. e dei beneficiari di contributi di edilizia agevolata, nonché del patrimonio abitativo pubblico;

B) Macrotipologia progettuale/innovativa

- progetti straordinari (realizzazione di residenze universitarie etc.);

- progetti di emergenza abitativa (interventi finalizzati alla riduzione del disagio abitativo, interventi ed incentivi per la delocalizzazione dei soggetti residenti in zone a rischio sismico e vulcanico etc.);

- costituzione e partecipazione a società miste (partenariato tra pubblico e privato finalizzato all'attuazione di nuove politiche abitative ed al miglioramento della qualità urbana).

La metodologia per l'implementazione degli interventi, (siano essi di sovvenzionata o di agevolata), restano completamente innovati dalla recente ridefinizione dell'E.R.P. in E.R.S.

È indubbio, infatti, che ciò indica la possibilità di stabilire rapporti di più stretta collaborazione tra l'investimento pubblico e quello privato. In funzione di tanto, un giusto e perdurante livello di vigilanza da parte della figura pubblica servirà ad assicurare che il rapporto all'atto pratico non si

traduca in una delega incontrollata all'iniziativa privata. La quota-pilota della risorsa pubblica, da una parte, e ogni dovuto approfondimento per qualificare la materia contrattuale che disciplina il concorso dell'investimento pubblico-privato, dall'altra, e infine il mantenimento di modalità attive nel rapporto durante la fase gestionale, assicurano che la voce e la dimensione dell'utile pubblico resti in vista, e resti tutelata nel tempo.

Tutti gli interventi ERS avranno l'obbligo di tenersi ancorati entro sistemi di intervento più complessivi (Programmi), intesi come sequenze di trasformazioni urbane attuabili in una logica di urbanistica flessibile, ove resti assicurato il mantenimento dei vincoli e degli obblighi di legge (specie in fatto di servizi collettivi da standards), avendo tuttavia facoltà di ricorrere alla negoziazione urbanistica, ovvero all'attivazione di tutte le operazioni di scambio, e/o di trasferimento possibili, di allargamento dei parametri volumetrici, anche come premio a prestazioni virtuose.

Va ad ogni modo precisato che i Programmi complessi che scaturiscono da tale approccio integrato conosceranno specifiche differenziazioni - per modalità di intervento trasformativo e dunque per contenuti urbanistici - in funzione dell'area geografica di appartenenza, fermo restando l'impegno, da perseguirsi con ogni legittimato espediente urbanistico, ad evitare la trasformazione urbanizzativa delle parti ancora vergini del territorio, ovvero ferma restando l'esclusione, per la realizzazione del Programma ERS, di aree ricadenti in zona di verde pubblico /attrezzato e di verde agricolo (come peraltro alla *L.R. n. 16/2004* che all'art. 2 richiama l'obiettivo di promuovere l'uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano e extraurbano mediante il minimo consumo di suolo, di tutelare l'integrità fisica e culturale del territorio mediante la valorizzazione delle risorse paesistico-ambientali e storicoculturali, la conservazione degli eco-sistemi, la riqualificazione dei tessuti insediativi esistenti e il recupero dei siti compromessi, ovvero richiama l'obiettivo di tutelare e sviluppare il paesaggio agricolo e le attività produttive connesse).

Entro tali premesse e compatibilmente con i quadri di analisi e di rilievo delle maggiori problematiche territoriali, è possibile prefigurare che la localizzazione dell'ERS possa essere ricompresa nei vari interventi edilizi previsti dai piani vigenti, come quota parte del totale, ovvero accompagnandosi, ad esempio, alla realizzazione di servizi di utilità collettiva secondo le modulazioni della tipologia residenziale ipotizzate ai punti precedenti (v. nuovi profili abitativi).

Peraltro andranno considerati come luoghi elettivi di intervento le aree dismesse, i comparti edilizi

aventi accertato effetto di detrazione ambientale, attraverso un flessibile ricorso a tutte le categorie di recupero edilizio (*art. 31 L. 457/78*).

Fondo di Credito e Garanzia

Ai sensi dell'art 13 della Finanziaria Regionale 2008 è istituito, inoltre, un Fondo di Credito e Garanzia per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia residenziale agevolata, finalizzato a:

a) fornire le garanzie richieste dal sistema bancario per la concessione di mutui per l'acquisto di immobili destinati a prima casa;

b) favorire la concessione di mutui agevolati, anche mediante la partecipazione della Regione attraverso contributi in c/interessi.

Modalità e criteri di accesso al Fondo

Al fine di incentivare l'acquisto della prima casa da parte delle famiglie appartenenti alle fasce sociali deboli è prevista la concessione di contributi a favore dei soggetti che hanno contratto un mutuo per l'acquisto della prima casa.

Il contributo è corrisposto con un meccanismo a sportello, ossia mediante la presentazione della richiesta ad un back office della Regione Campania e sarà erogato fino ad esaurimento delle risorse disponibili secondo l'ordine cronologico di presentazione delle domande.

Il contributo è concesso a favore dei soggetti che hanno stipulato nell'ultimo triennio un mutuo ipotecario per l'acquisto della prima casa.

Il contributo è concesso per la durata massima di quindici anni e comunque non superiore alla durata del contratto di mutuo.

Il contributo è concesso in via prioritaria a favore delle famiglie per le quali è stata emessa una sentenza esecutiva di sfratto, nelle quali sono presenti ultrasessantacinquenni, disabili, per i nuclei familiari monoparentali e per le giovani coppie.

Il contributo è concesso per l'acquisto di abitazioni la cui superficie massima, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non è superiore a mq. 70 per un nucleo familiare composto da tre componenti.

La superficie massima degli alloggi è incrementata di mq 20 per ogni componente del nucleo familiare superiore a tre.

Entità del contributo

Ai fini della concessione del contributo in c/interessi si farà riferimento al valore del mutuo contratto per l'acquisto dell'abitazione.

L'entità del contributo in conto interessi da concedere a ciascun beneficiario sarà determinato a seguito della sottoscrizione della convenzione con la cassa Depositi e Prestiti, prevista dall'art. 13 della legge Finanziaria Regionale, con la quale saranno individuate le risorse complessivamente disponibili.

In ogni caso il contributo non potrà essere superiore all'ammontare complessivo degli interessi passivi derivanti dal contratto di mutuo a carico degli acquirenti.

Requisiti per l'accesso al Fondo

L'accesso ai contributi in c/interessi di cui al presente provvedimento è subordinato al possesso da parte dei soggetti beneficiari dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure cittadinanza di altro Stato purché residente in Italia da almeno cinque anni con stabile attività lavorativa.

b) residenza o luogo di lavoro nell'ambito territoriale per il quale viene chiesto il contributo.

c) impossidenza da parte del richiedente e del coniuge non legalmente separato di un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare su tutto il territorio nazionale.

d) non aver ottenuto, né per se, né per gli altri componenti del nucleo familiare, l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato delle Regioni o di altro ente pubblico.

e) avere un reddito complessivo imponibile per l'intero nucleo familiare non superiore a quello stabilito dal presente provvedimento, calcolato con le modalità previste dalla *legge 457/78, art. 20 e 21*.

Ai sensi dell'*art. 2 del D.P.R. 1035/72* si definisce adeguato al nucleo familiare l'alloggio composto da un numero di vani, esclusi gli accessori, pari a quello dei componenti il nucleo familiare del richiedente e, comunque non inferiore a due e non superiore a cinque, e che non sia stato dichiarato igienicamente inidoneo dall'autorità competente.

Il nucleo familiare da prendere in considerazione ai fini del presente provvedimento è quello formato dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato e dagli altri componenti che risultano dalla certificazione anagrafica al momento di presentazione della domanda di concessione del contributo.

Risorse

La quota di finanziamento da attribuire a ciascuna tipologia di intervento, verrà disposta anno per anno, sulla base delle analisi del fabbisogno e della concertazione con le parti sociali, utilizzando in maniera integrata e sinergica gli strumenti di seguito elencati, tenendo conto delle loro caratteristiche peculiari e della effettiva disponibilità degli stessi.

Le fonti e strumenti di finanziamento pubblico disponibili per l'attuazione degli interventi rientranti nella Macrotipologia Istituzionale/normativa fanno riferimento a:

- Fondo Unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica, di cui al cap. 2401 dell'U.P.B. 1.3.10 del Bilancio regionale;

- Fondi edilizia agevolata annualmente trasferiti sui residui di rate di mutui contratti ai sensi della *legge 457/78*;

- Fondo Globale Edilizia Sovvenzionata di cui alla Convenzione con la Cassa DD.PP. del 20/07/2001;

- Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione - *Legge 431/98*;

- Fondi regionali derivanti dall'assunzione di mutui di cui all'art. 12 Legge Regionale Campania
- Finanziaria 2008

- Programma straordinario di Edilizia residenziale pubblica (*art. 21 del decreto legge 1° ottobre 2007, n. 159, convertito con modifiche in legge 29 novembre 2007, n. 222*) Decreto Interministeriale 28/12/2007 (G.U. 17/1/2008);

- Per il finanziamento degli interventi innovativi, di cui alla Macrotipologia Progettuale/innovativa, le fonti suindicate potranno essere integrate da:

- Legge 24/12/2007 n. 244 Finanziaria 2008;

- Fondi FESR e Fondi FAS;

- Iniziativa Jessica (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas Sostegno europeo congiunto per investimenti sostenibili nelle aree urbane);

- Programma Urbact;

- Fondi Immobiliari Etici, sostenuti da risorse pubbliche e private.

Al fine di sostenere adeguatamente le strategie di Politica Abitativa potranno attivarsi nuclei e commissioni tecniche composte da dirigenti e/o funzionari interni, nel rispetto delle disposizioni di cui alla *Delib.G.R. n. 111/2007*, nonché assistenze tecniche di supporto alle realizzazioni di:

- programmi complessi;

- attività di informazione, documentazione, comunicazione e sensibilizzazione collegate alle politiche abitative e finalizzata alla diffusione degli strumenti funzionali/operativi per l'accesso alle tipologie di intervento

- studi e ricerche a sostegno delle strategia in materia di politica abitativa.

Per l'attuazione delle attività di cui sopra, ed i consequenziali atti d'impegno e liquidazione, si rinvia a successivi provvedimenti del Coordinatore dell'AGC 16 nei limiti di un importo massimo pari al 10% del costo del singolo intervento/programma, e comunque non superiori a 600.000,00 euro.

I SISTEMI URBANI FRAGILI:

a) il verde urbano

b) gli spazi aperti per la vita associata

(Approccio strategico alla riqualificazione degli ambiti urbani)

Coerentemente con le linee di intervento delineate al paragrafo relativo alla strategia generale, il Programma ERS Campania è fortemente orientato a predisporre specifici interventi progettuali per la riqualificazione urbanistico-ambientale degli ambiti, con prioritario riferimento a quei sistemi funzionali deboli (verde e percorrenze pedonali) ove maggiormente si riassume e si realizza il degrado fisico e sociale dell'organismo-città.

Il verde: A partire dalla promozione di una serie di necessarie attività preliminari-di analisi e di progetto - riassumibili nel dettaglio seguente:

- catalogazione delle aree urbane verdi (parchi di quartiere, giardini pubblici, aree verdi di connettivo, fasce di rispetto, sistemi di alberature stradali, etc.);

- abaco degli ambiti oggetto di possibile adozione;

- abaco delle prestazioni manutentive da praticarsi sui singoli ambiti, è da considerarsi particolarmente promettente, negli esiti riqualificatori, la realizzazione di una convergenza tra i seguenti obiettivi:

- * Implementazione delle aree urbane verdi e complessiva riqualificazione degli impianti esistenti;

- * Impulso alla rivitalizzazione del processo di partecipazione democratica attraverso il mantenimento in uso e la gestione condivisa del bene pubblico.

Le azioni corrispondenti alla combinazione sinergica di tali obiettivi si condensano in

- interventi di bonifica e/o di messa in sicurezza, da ascrivere preferibilmente alla parte pubblica;

- interventi di contenimento e contrasto dei fenomeni di erosione dell'habitat naturale (vaghiatura dei terreni, rigenerazione degli inerbimenti, integrazione e/o reimpianto della vegetazione, dotazione di sistemi di irrigazione), così come dovuti alla scarsa qualità progettuale degli impianti originari - spesso privi dei requisiti tecnici-, ma anche all'eccessiva parcellizzazione delle superfici a verde, e più ancora all'assenza di manutenzione e agli usi impropri;

- Istituzione di forme di tutoraggio ambientale, mediante l'attivo coinvolgimento di associazioni ambientaliste, associazioni culturali, comunità parrocchiali e scolastiche, operatori commerciali (in specie per la categoria floreale e vivaistica).

- Promozione di formule di adozione degli impianti a verde, che li proponga propriamente come beni della collettività e li trasformi in ambiti performativi per una visibilità promozionale del singolo operatore, ovvero per l'irradiazione educativa del modello virtù, ma che nel contempo producano un innalzamento della qualità ambientale (nell'ovvio mantenimento della libera fruizione dell'impianto da parte della collettività sociale).

- Redazione di un abaco progettuale per la concessione delle attività di impulso (piccoli chioschi, spazi pubblicitari anche da gestire in affitto, repertorio di dettagli di arredo urbano recanti griffe pubblicitaria, etc.).

Gli spazi aperti per la vita associata. Il sistema infrastrutturale degli spazi aperti per la vita associata è costituito dall'insieme di piazze/marciapiedi/aree di sosta/piste ciclabili/attraversamenti pedonali,

che assicurano la fruibilità pedonale e dunque la vivibilità dell'ambito urbano (cioè fuori dall'utilizzo di qualsivoglia veicolo privato-pubblico).

In tal senso si sostiene che il carattere del sistema siffatto debba fundamentalmente costituirsi di continuità, sicurezza, gradevolezza. La tendenza delle città a crescere per aggiunte progressive e indiscriminate determina in primis che il sistema risultante manchi proprio del carattere di sistema, ovvero manca di quel disegno complessivo che ponga ordine a tutta la serie di aggiunte e di casualità.

La riqualificazione degli ambiti urbani, dunque, non potrà esimersi dal ripensare il proprio patrimonio di spazi collettivi aperti, per riconfigurarlo piuttosto come una rete vascolare alla quale spetti il compito di accogliere e indirizzare i flussi della mobilità del quartiere verso studiate occasioni di rapporto, ovvero verso progettate esperienze di relazione con l'ambiente e il paesaggio circostante, con gli atri, e finanche con se stessi.

Gli interventi di riqualificazione, pertanto, partiranno dal rilievo dei dissesti fisici del sistema in argomento, dal rilevamento delle sue discontinuità e dall'approntamento di un diagramma ove restino visibili i segmenti di percorrenza soggetti a maggiore esposizione aggressioni climatiche: vento, pioggia, insolazione estiva), o interferiti dal sistema veicolare (aggressioni da inquinamento acustico-ambientale).

Precise e più specifiche linee correttive si intenderanno metodologicamente desumibili da quanto indicato con maggiore dettaglio per il verde.

Requisiti dei progetti

Il percorso progettuale degli interventi dovrà:

- garantire la fattibilità tecnico-amministrativa con adozione di preciso cronoprogramma;
- obbligatoriamente essere guidato e conformarsi agli obiettivi di qualità energetica ed ambientale del Protocollo ITACA (Istituto per l'Innovazione e Trasparenza degli Appalti e la Compatibilità Ambientale) a cui la Regione Campania ha aderito;
- obbligatoriamente rispettare il D.L. 311/2006 prevedendo impianti a risparmio energetico (impianto elettrico e campi elettromagnetici, impianto idrico, impianto di riscaldamento, ecc.);
- tenere conto della disposizione fisica degli alloggi rispetto a fattori quali l'orientamento in direzione est/ovest (con ampio affaccio a sud vedi Protocollo ITACA);
- effettuare uno studio accurato all'interno del quale "l'assimilazione" dell'area di intervento diviene fondamentale per la comprensione di tutti gli aspetti: tradizione, clima, morfologia, studi bio-ecologici relativi agli aspetti geologici, energetici ed elettromagnetici, agli effetti dell'antropizzazione, per la concretizzazione di un progetto rispettoso dello spirito del luogo;

- possedere una elevata qualità progettuale raggiunta anche attraverso idonei strumenti di "progettazione urbana partecipata";

- incrementare i livelli prestazionali relativi alla sicurezza dell'edilizia residenziale pubblica, attraverso l'inserimento di impianti e di tecnologie innovativi per il settore e la loro integrazione con specifici modelli gestionali, anche ai fini della prevenzione delle occupazioni abusive;

- incrementare i livelli prestazionali relativi alla sicurezza nel contesto urbano, attraverso l'utilizzo di impianti e di tecnologie, nonché l'attivazione di presidi di Forze dell'Ordine e di Polizia Locale (colonnine di soccorso, ecc.);

- progettare il sistema di illuminazione degli spazi urbani idoneo e adeguato ad accrescere la sicurezza dei cittadini;

- progettare un luogo di identità (piazza) dell'intervento;

- predisporre aree di parcheggio, in adiacenza agli edifici o a gruppi di edifici con garage interrati/seminterrati o all'aperto. Tali spazi dovranno garantire zona d'ombra per le auto sottostanti con pergolati o alberature ed aumentare il benessere abitativo (gradevoli piazzette giardino);

- predisporre "stazioni ecologiche di base" per la raccolta differenziata ai margini della viabilità portante;

- per la riduzione dei consumi idrici prevedere il recupero di acque meteoriche e una gestione più efficiente delle acque reflue;

- prevedere un manuale d'uso dell'abitazione (dei corpi scaldanti, dell'impianto di illuminazione, dell'acqua potabile, nonché sull'uso appropriato di ogni componente - pavimenti, infissi ecc.- dell'edificio).

- prevedere spazi ludici per anziani e gioco bambini;

- riorganizzare la viabilità separando i percorsi pedonali da quelli carrabili e creando isole pedonali,

- individuare itinerari ciclabili e pedonali sicuri e piacevoli;

- prevedere per le aree a verde pertinenziale un piano di gestione che coinvolga i futuri residenti (orti urbani, ecc.)

- per le aree a verde inserire solo piante autoctone.

Premialità

Nei programmi di ERS, costituiscono elementi di priorità e di premialità con la possibilità di accedere a fondi aggiuntivi per la presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- studio di nuovi modi di vita e di uso degli alloggi ERS introducendo e applicando caratteri sperimentali di flessibilità abitativa ai fini dell'integrazione sussidiaria fra nuovi bisogni abitativi connessi a nuovi modelli di socializzazione e fasce particolari di possibili utenti (giovani coppie, studenti, anziani, immigrati, singles, ragazze madri, disabili, psicolabili ecc.);

- elevazione della quota da norma di raccolta differenziata;

- soluzioni tecnologiche avanzate in ordine allo smaltimento dei rifiuti, al contenimento dei consumi energetici, delle emissioni in atmosfera e delle risorse idriche;

- abbattimento barriere architettoniche;

- interventi di recupero/riuso del patrimonio edilizio esistente;

- interventi di densificazione e di ristrutturazione urbanistica, nell'ottica della riduzione del consumo dei suoli;

- sinergia con altre finanziamenti al fine di implementare la strategia complessiva d'intervento secondo modalità e possibilità previste dal PO FESR; prevedendo anche di beneficiare del sostegno dell'iniziativa JESSICA che, attraendo il contributo del settore privato, consente di far leva su finanziamenti aggiuntivi, adatti ai partenariati pubblico-privato;

- sinergia e complementarietà al Piano Sociale di Zona dell'ambito interessato dall'intervento ai fini dell'abbattimento del disagio sociale delle fasce deboli;

- attivazione di negoziazione urbanistica per fini riqualificatori e di realizzazione di edilizia sociale.

Linee guida per l'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione *ex art. 11 della L. 431/98*.

Allegato B

**Linee guida per l'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex
*art. 11 della L. 431/98***

1. Bandi comunali

I Comuni predispongono i bandi di concorso per l'erogazione dei contributi di integrazione al canone di locazione di cui all'*art. 11 della L. 431/1998* ai soggetti aventi diritto, attivando le procedure più idonee a garantire:

A. forme di pubblicità dei bandi che garantiscano massima diffusione del loro contenuto:

- 1) Pubblicazione almeno su un quotidiano regionale;
- 2) Pubblicazione BURC

B. l'attuazione degli adempimenti in materia di controlli e sanzioni previste dal *D.P.R. n. 445/2000*, dal *Decreto Legislativo n. 109/1998* e successive modificazioni come da *D.Lgs. 196/2003* (TU trattamento dei dati personali). L'attuazione dei controlli circa la veridicità dei dati forniti dai beneficiari dovrà avvenire, oltre che con l'invio alla Guardia di Finanza competente per territorio degli elenchi degli stessi, anche avvalendosi dei sistemi informativi/telematici da attivare con apposite convenzioni da stipulare con l'Agenzia delle Entrate. In ogni caso le Amministrazioni Comunali dovranno effettuare controlli che interessino un campione statisticamente significativo dei beneficiari, avvalendosi delle informazioni in proprio possesso, nonché di quelle di altri enti della Pubblica Amministrazione;

C. il rispetto dei principi di economicità, efficienza, tempestività e correttezza dell'azione amministrativa. A tal fine la procedura amministrativa di erogazione del contributo dovrà concludersi entro 12 mesi dalla pubblicazione del bando. In caso di mancato rispetto di detti termini da parte del Comune, ulteriormente inadempiente, a seguito di specifica diffida e senza nuovo preavviso, si procederà alla revoca del finanziamento. Inoltre, ai sensi della *L. 241/90* e successive modifiche, i bandi dovranno indicare il Responsabile del procedimento ed i tempi di conclusione dello stesso.

2. Requisiti

Per beneficiare del contributo devono ricorrere le seguenti condizioni, pena la non ammissione al concorso:

A. avere, unitamente al proprio nucleo familiare, i requisiti previsti dall'*art. 2, lettere a, b, c, d, e ed f, della legge regionale 2 luglio 1997, n. 18*, per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica (in caso di trasferimento in altro Comune, il requisito della residenza va posseduto con riferimento al periodo coperto dal contributo);

B. essere titolare per gli anni di riferimento di un contratto di locazione per uso abitativo, regolarmente registrato, relativo ad un immobile non di edilizia residenziale pubblica.

C. Presentare certificazione dalla quale risultino valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente), valore ISE (Indicatore della Situazione Economica) e incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE, calcolati ai sensi del *D. Lgs. n. 109/98* e successive modificazioni ed integrazioni, rientranti entro i valori di seguito indicati:

Fascia "A"

Valore ISE, per l'anno precedente a quello di riferimento, non superiore all'importo corrispondente a due pensioni minime I.N.P.S. (esempio: Bando Fitti 2005 - ISE 2004), rispetto al quale l'incidenza del canone, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE risulta non inferiore al 14%.

Fascia "B"

Valore ISE non superiore all'importo di € 15.000,00 per l'anno precedente a quello di riferimento, rispetto al quale l'incidenza del canone, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE risulta non inferiore al 24%.

Linee guida per l'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex *art. 11 della L. 431/98*.

D. Il contributo previsto dall'*art. 11 della L. n. 431/98* non può essere cumulato con contributi erogati da altri Enti per la stessa finalità;

E. L'erogazione del contributo a favore di soggetti i cui nuclei familiari sono inseriti nelle graduatorie vigenti per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica non pregiudica in alcun modo la posizione acquisita da tali soggetti nelle suddette graduatorie.

L'eventuale assegnazione dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica è causa di decadenza dal diritto al contributo dal momento della data di disponibilità dell'alloggio;

F. Ai sensi dell'*art. 41 del D. Lgs. 286/1998* sono ammissibili a contributo gli stranieri titolari della carta di soggiorno o di permesso di soggiorno di durata non inferiore ad un anno;

G. In caso di decesso, il contributo sarà assegnato al soggetto che succede nel rapporto di locazione ai sensi dell'*art. 6 della Legge n. 392/1978*.

3. Calcolo del contributo

A. Il contributo teorico è calcolato sulla base dell'incidenza del canone annuo, al netto degli oneri accessori, sul valore ISE calcolato ai sensi del *D.lgs. 109/98* e successive modificazioni ed integrazioni:

fascia A: il contributo è tale da ridurre l'incidenza al 14% per un importo massimo arrotondato di euro 2.000,00;

fascia B: il contributo è tale da ridurre l'incidenza al 24% per un massimo arrotondato di euro 1.800,00.

Qualora i comuni concorrano con propri fondi ad incrementare le risorse attribuite, possono stabilire ulteriori articolazioni delle classi di reddito o soglie di incidenze del canone più favorevoli rispetto a quelle indicate.

B. Il contributo teorico è poi rapportato al periodo di effettiva validità del contratto calcolato in mesi interi ed in ogni caso non può superare l'importo del canone annuo corrisposto.

C. L'erogazione del contributo a soggetti che dichiarano "ISE zero" è possibile soltanto in presenza di espressa certificazione a firma del responsabile del competente ufficio comunale, che attesta che il soggetto richiedente usufruisce di assistenza da parte dei servizi sociali del Comune oppure in presenza di autocertificazione circa la fonte di sostentamento.

D. I Comuni, al fine di soddisfare una platea più vasta di beneficiari, possono erogare ai soggetti collocati in graduatoria percentuali diverse dal 100% del contributo spettante a condizione che ne facciano una preventiva specificazione nei bandi.

4. Formazione graduatorie, priorità e riserve

La selezione dei beneficiari avverrà mediante la formulazione di una graduatoria (distinta per eventuali riserve o unica comprendente le stesse) in funzione di un coefficiente derivante dal rapporto tra canone, al netto degli oneri accessori, e valore ISEE dell'anno precedente a quello di riferimento.

A. A parità di punteggio, sarà data priorità ai concorrenti in base alle seguenti condizioni e secondo l'ordine di elencazione delle stesse:

a. soggetti nei confronti dei quali risulti emesso provvedimento di rilascio dell'abitazione e che abbiano proceduto a stipulare un nuovo contratto di locazione ad uso abitativo con le modalità previste dalla *legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

b. nuclei familiari senza fonte di reddito;

c. ultrasessantacinquenni;

d. famiglie monoparentali;

e. presenza di uno o più componenti disabili;

f. numero dei componenti il nucleo familiare permanendo la parità, si procederà a sorteggio.

Linee guida per l'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione ex *art. 11 della L. 431/98*.

B. All'esame delle istanze ed alla predisposizione della graduatoria provvederà una commissione tecnica costituita con provvedimento della Giunta comunale.

C. Un'aliquota, non superiore al 10% della somma disponibile, potrà essere utilizzata per la concessione di contributi alla locazione a famiglie che si trovino in particolari situazioni di emergenza o di disagio abitativo (sfrattati, baraccati o particolari situazioni di priorità sociale certificate dalle Amministrazioni Comunali) nonché dei nuclei familiari che siano stati oggetto di analoghi provvedimenti regionali, purché siano in possesso dei requisiti di cui ai punti 2 e 3.

D. I Comuni devono destinare una percentuale delle risorse a disposizione pari almeno al 70% per la fascia "A" ed utilizzare la restante quota per la fascia "B" che, comunque, non può scendere al di sotto del 20%. Di tali determinazioni occorre dare una preventiva specificazione nei bandi.

5. Risorse

A. È stabilita una premialità, da definire a seguito delle attività di monitoraggio di cui al successivo punto 6, per i Comuni che garantiscano di mettere a disposizione risorse specifiche a carico del bilancio comunale per l'anno di riferimento, indicandone l'entità, il capitolo di bilancio sul quale le stesse sono allocate e l'atto comunale con cui tali risorse sono state individuate e destinate a finanziare le graduatorie. La mancata indicazione degli estremi dell'atto e del riferimento al bilancio determina la decadenza della premialità.

B. Le economie derivanti da perdita o modificazione dei requisiti o per rideterminazione della posizione in graduatoria dei beneficiari a seguito di controlli svolti dai competenti uffici comunali, restano nella disponibilità del Comune fino all'esaurimento di entrambe le graduatorie di fascia A e B con priorità alle riserve. Le eventuali ulteriori eccedenze sono segnalate alla Regione e sono computate in detrazione sui finanziamenti dell'anno successivo.

C. L'erogazione delle risorse potrà avvenire anche con anticipazioni del 50% al momento della pubblicazione del bando, con esclusione dei comuni inadempienti rispetto alle procedure concorsuali degli anni precedenti. In merito viene fatta salva ogni valutazione del competente Settore Regionale EPA dell'AGC 16 circa l'effettiva acquisizione delle risorse statali nel bilancio regionale ed il rispetto dei vincoli derivanti dal patto di stabilità e da esigenze di equilibrio del bilancio stesso.

6. Monitoraggio e rendicontazione

Il competente Settore Regionale EPA dell'AGC 16, provvede ad effettuare un monitoraggio/rendicontazione degli interventi realizzati, mediante schede in formato elettronico che i comuni provvederanno a far pervenire attraverso procedure di posta certificata, secondo modalità e tempistica da definire in appositi provvedimenti del suindicato settore. La mancata ottemperanza a tale adempimento pregiudica i finanziamenti delle annualità successive.

Per le attività di cui sopra ci si avvale della struttura di supporto all'Osservatorio Regionale sulla casa di cui all'*art. 15 della L.R. n. 18/1997*.

7. Documentazione

Con la domanda di partecipazione regolarmente sottoscritta, con allegata fotocopia di documento di riconoscimento in corso di validità, dovrà essere richiesta nei bandi ogni utile documentazione ritenuta necessaria per l'espletamento della procedura concorsuale e delle attività di controllo dell'amministrazione comunale, nonché per le esigenze di monitoraggio dati dell'Osservatorio Regionale sulla casa. In ogni caso si ritiene indispensabile prevedere:

Linee guida per l'utilizzo delle risorse del Fondo per l'integrazione ai canoni di locazione *ex art. 11 della L. 431/98*.

- dichiarazione sostitutiva unica, resa e sottoscritta dal concorrente, ai sensi del *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109* e successive modifiche ed integrazioni, debitamente compilata in ogni sua parte, per la verifica della situazione economica e patrimoniale del nucleo familiare;

- dichiarazione resa dal concorrente, ai sensi del *D.P.R. 445/2000*, per il possesso, unitamente al proprio nucleo familiare, dei requisiti previsti dall'*art. 2, lettere a, b, c, d, e ed f della legge regionale 2 luglio 1997, n. 18*;

- contratto di locazione regolarmente registrato;

- ricevuta di versamento della tassa di registrazione mod F23

- dichiarazione ISE o Autocertificazione per le annualità precedenti per le quali il richiedente non sia in possesso della stessa attestazione;

- dichiarazione ISEE o Autocertificazione per le annualità precedenti per le quali il richiedente non sia in possesso della stessa attestazione;

- copia del provvedimento di sfratto rilascio e dichiarazione, ai sensi del *D.P.R. 445/2000*, che a seguito dello sfratto è stato stipulato un nuovo contratto di locazione ad uso abitativo, con le modalità stabilite dalla *legge 431/98*.