

Delib.G.R. 8 febbraio 2010, n. 200 ⁽¹⁾.

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23. Piano Triennale di Edilizia Residenziale Pubblica 2008/2010 - Programma Operativo Annuale 2008-2009 - Procedure per l'individuazione degli interventi volti alla realizzazione di alloggi sperimentali per studenti universitari.

(1) Pubblicata nel B.U. Umbria 10 marzo 2010, n. 11, S.O. n. 4.

La Giunta regionale

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

Preso atto:

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

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

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

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

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

Visto il regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

Delibera

- 1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'assessore, corredati dei pareri e dei visti prescritti dal regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;
- 2) di approvare l'Allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto, concernente "*Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 - Piano Triennale di Edilizia Residenziale Pubblica 2008/2010 - Programma Operativo Annuale 2008 e 2009 - Procedure per l'individuazione degli interventi volti alla realizzazione di alloggi sperimentali per studenti universitari*";
- 3) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Documento istruttorio

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23. Piano Triennale di Edilizia Residenziale Pubblica 2008/2010 - Programma Operativo Annuale 2008-2009 - Procedure per l'individuazione degli interventi volti alla realizzazione di alloggi sperimentali per studenti universitari.

La *legge regionale n. 23/2003* prevede un processo di programmazione, articolato in Piani Triennali e Programmi Operativi Annuali (POA), la cui attività preparatoria è caratterizzata da una forte concertazione sia con i Comuni che con gli Operatori, in modo da verificare la effettiva fattibilità e la qualità dei programmi.

Il Consiglio regionale, in attuazione a quanto disposto dall'*art. 2 della L.R. n. 23/2003*, con propria Delib.G.R. 16 settembre 2008, n. 257 ha approvato il Piano triennale (P.T.) per l'edilizia residenziale pubblica 2008/2010.

Il Piano triennale sopra citato stabilisce che "gli interventi per studenti universitari sono realizzati dalle due A.T.E.R. provinciali" e che l'assegnazione degli alloggi venga effettuata sulle base delle graduatorie formulate dall'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario (A.Di.S.U.), alla quale viene affidata la gestione delle strutture.

Il Programma Operativo Annuale 2008 e 2009, approvato con *Delib.G.R. 2 marzo 2009, n. 256*, ha individuato le risorse per la realizzazione di tali alloggi, da destinare alla locazione permanente a canone concordato, pari a € 3.000.000,00.

Per le motivazioni dettagliatamente specificate nel citato POA 2008 e 2009, al fine di attuare una completa corrispondenza con le prescrizioni del *D.M. 22 aprile 2008* "alloggio sociale", tutti gli interventi realizzati nell'ambito del Piano triennale 2008/2010, in locazione a canone concordato devono avere limiti temporali ben definiti. Di conseguenza anche la locazione a canone concordato definita "permanente" nel Piano triennale 2008/2010 avrà un limite temporale ben definito che è stato stabilito in 30 anni.

Pertanto gli alloggi/posti letto realizzati dovranno essere destinati alla locazione a favore di studenti universitari per almeno 30 anni.

In considerazione che gli unici operatori, così come disposto dal PT 2008/2010, sono le ATER provinciali non si ritiene di dover emanare un bando pubblico per l'individuazione degli interventi, ma di predisporre un documento nel quale sono stabilite le procedure e le azioni a cui le ATER provinciali devono attenersi per la formulazione delle proposte d'intervento.

Oltre alle ATER provinciali, sono chiamati a concorrere alla formazione delle proposte d'intervento, le amministrazioni comunali, attraverso l'individuazione di aree e/o edifici e, così come ribadito dal medesimo P. T. 2008/2010, l'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario (A.Di.S.U.) per la successiva gestione degli alloggi realizzati.

Le procedure elaborate, prevedono che gli interventi vadano esclusivamente ad interessare i due comuni capoluogo di provincia (Perugia e Terni) che sono altresì sedi accademiche, e dove, evidentemente, risulta una maggiore presenza di studenti universitari che necessitano di alloggi.

Saranno considerati prioritari gli interventi che prevedono l'acquisto di fabbricati esistenti già idonei per tale destinazione, in seconda battuta il recupero o l'acquisto e recupero di edifici esistenti, mentre da ultima la nuova costruzione di alloggi.

Inoltre quale ulteriore criterio di selezione sono preferibili gli immobili già di proprietà pubblica collocati nel centro storico, o in aree in prossimità a sedi accademiche, a quelli privati con la medesima localizzazione.

La ripartizione preliminare delle risorse tiene conto del numero degli iscritti presso le sedi accademiche di Perugia e Terni, e comunque potrebbe essere rimodulata sulla base delle proposte che le ATER presenteranno.

Per quanto riguarda le caratteristiche tecniche degli alloggi si dovrà fare riferimento al *decreto ministeriale 22 maggio 2007, n. 43*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 3 settembre 2007, n. 204 - Supplemento Ordinario n. 191, che dispone gli standard minimi dimensionali e qualitativi per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.

Tuttavia si ritiene di limitare le proposte delle ATER a sole due tipologie, ad albergo e a minialloggi, in quanto più aderenti alla realtà dei due Comuni prescelti.

Le strutture, oltre alle caratteristiche minime previste dal citato decreto, dovranno avere, quale elementi sperimentali le dotazioni meglio indicate e specificate al punto 9) dell'allegato A).

Le proposte ammesse a finanziamento, così come disposto dalla *legge regionale n. 17/2008*, dovranno ottenere la "Certificazione di Sostenibilità Ambientale", almeno in classe B) per le nuove costruzioni e in classe C) per tutte le altre tipologie d'intervento, così come dettagliatamente specificato al punto 10) dell'allegato A).

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

Omissis

(Vedasi dispositivo deliberazione)

Allegato A)

Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23

Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010

Programma operativo annuale 2008 e 2009

Procedure per l'individuazione degli interventi volti alla realizzazione di alloggi sperimentali per studenti universitari

1. Premesse

La *legge regionale n. 23/2003* prevede un processo di programmazione, articolato in Piani Triennali e Programmi Operativi Annuali (POA), la cui attività preparatoria è caratterizzata da una forte concertazione sia con i Comuni che con gli Operatori, in modo da verificare la effettiva fattibilità e la qualità dei programmi.

Il Consiglio regionale, in attuazione a quanto disposto dall'*art. 2 della L.R. n. 23/2003*, con propria Delib.G.R. 16 settembre 2008, n. 257 ha approvato il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008/2010.

Il Piano triennale stabilisce che “gli interventi per studenti universitari sono realizzati dalle due A.T.E.R. provinciali” e che l'assegnazione degli alloggi venga effettuata sulle base delle graduatorie formulate dall'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario (A.Di.S.U.), alla quale viene affidata la gestione delle strutture.

Il Programma Operativo Annuale 2008 e 2009, approvato con *Delib.G.R. 2 marzo 2009, n. 256*, ha quantificato in € 3.000.000,00 le risorse a disposizione per la realizzazione di tali alloggi da destinare alla locazione permanente a canone concordato a favore di studenti universitari.

2. Destinatari delle procedure

Tali procedure sono destinate alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) di Perugia e Terni, in qualità di soggetti attuatori degli interventi di edilizia residenziale volti alla realizzazione di alloggi sperimentali per studenti universitari.

Le ATER possono presentare una o più proposte progettuali attenendosi a quanto specificato nei successivi punti.

3. Destinazione degli alloggi

Gli alloggi/camere, a seconda della tipologia scelta, saranno destinati alla locazione permanente per almeno 30 anni, a favore di studenti universitari.

Il canone di locazione degli alloggi/camere non può superare quello concordato ai sensi dell'*art. 2 della Legge 431/98*.

4. Requisiti degli studenti

Gli studenti, che potranno beneficiare delle camere/alloggi, dovranno essere selezionati in base ai criteri utilizzati per la formulazione delle graduatorie dall'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario (A.Di.S.U.).

5. Localizzazione interventi

Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente nei comuni di **Perugia e Terni**, prioritariamente in zone prossime a sedi o facoltà universitarie, fornite di adeguati servizi pubblici.

6. Tipologia degli interventi

Possono essere proposti interventi:

- **di solo acquisto;**
- **di recupero o acquisto e recupero;**
- **di nuova costruzione.**

Sono da preferire gli interventi di solo acquisto, recupero o acquisto e recupero, di seguito riportati secondo l'ordine di priorità:

- a) Immobili dismessi, nei centri storici (pubblici);
- b) Immobili non dismessi, nei centri storici (pubblici);
- c) Immobili dismessi, in aree in prossimità delle sedi accademiche (pubblici);
- d) Immobili non dismessi, in aree in prossimità delle sedi accademiche (pubblici);
- e) Immobili dismessi, nei centri storici (privati);
- f) Immobili non dismessi, nei centri storici (privati);
- g) Immobili dismessi, in aree in prossimità delle sedi accademiche (privati);
- h) Immobili non dismessi, in aree in prossimità delle sedi accademiche (privati).

Qualora non vi fosse la possibilità di realizzare gli interventi sopra riportati la Regione potrà prendere in considerazione anche interventi di **nuova costruzione** nel seguente ordine di priorità:

- i) Nuovi edifici su area pubblica;
- j) Nuovi edifici su area privata;
- k) Altro.

L'intervento di "solo acquisto" deve prevedere l'acquisto di un intero edificio che non necessita di opere di ristrutturazione di cui all'*art. 3, lettere c), d) e f), della L.R. n. 1/2004* e che sia costituito da alloggi non occupati ed immediatamente fruibili. L'intervento minimo per ogni tipologia, in ogni caso, deve prevedere un numero minimo di 20 alloggi (tipo a minialloggi) o 40 posti letto (tipo ad albergo).

7. Entità del contributo

Le risorse a disposizione ammontano ad € **3.000.000,00** che preliminarmente sono state così ripartite:

- Comune di Perugia	€ 2.000.000,00
- Comune di Terni	€ 1.000.000,00

Il contributo **non può superare il 50%** del costo convenzionale di ogni singolo intervento o della spesa effettivamente sostenuta, nel caso in cui la medesima sia inferiore al costo convenzionale, fermo restando il totale delle risorse stanziato a ciascun comune.

Nel caso di intervento di solo acquisto il costo convenzionale è calcolato utilizzando i parametri della nuova costruzione.

8. Caratteristiche minime parametri dimensionali e prestazionali

Gli alloggi che saranno realizzati con le risorse sopra individuate, dovranno rispettare i parametri dimensionali e prestazionali previste dal *Decreto Ministeriale 22 maggio 2007, n. 43* Pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 3 settembre 2007 n. 204 - Supplemento Ordinario n. 191 “Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari di cui alla *legge 14 novembre 2000 n. 338*”.

Tuttavia potranno essere realizzati interventi che prevedano esclusivamente la realizzazione delle seguenti tipologie di cui al citato *D.M. n. 43/2007*, allegato B) punto 02 “tipologie di alloggi e residenze per studenti”:

- tipo ad “ALBERGO”
- tipo a “MINIALLOGGI”

Al fine del calcolo del costo convenzionale e conseguentemente della determinazione del contributo saranno computate esclusivamente le seguenti superfici:

TIPO AD ALBERGO

Le camere di tale tipologia dovranno avere una superficie Utile complessiva (SU), comprensiva di quella destinata a servizi igienici:

a) (posti letto uno) non superiore a mq 16;

b) (posti letto due) non superiore a mq 22.

Le superfici degli spazi comuni concorreranno quale Superficie Utile (SU) e non potranno superare il 60% della sommatoria delle Superfici Utili delle camere.

TIPO A MINIALLOGGI

Gli alloggi (massimo due posti letto) di tale tipologia potranno avere una superficie Utile complessiva (SU), comprensiva di quella destinata a servizi igienici, non superiore a 50 mq.

Le superfici degli spazi comuni concorreranno quale Superficie Utile (SU) e non potranno superare il 30% della sommatoria delle Superfici Utili degli alloggi.

Per quanto riguarda le superfici non residenziali dell'organismo abitativo e delle singole camere/alloggi (spazi di distribuzione, vani scala, ascensori, terrazze e balconi, locali tecnici) per il calcolo della superficie complessiva (S.C.) si applica quanto disposto dal *Reg. reg. 9 febbraio 2005, n. 2*.

Non sono ammessi a finanziamento autorimesse e/o posti auto coperti.

L'intervento dovrà, comunque, garantire lo standard di aree di sosta e parcheggi previste dalla normativa vigente.

Per ogni intervento è ammissibile altresì il finanziamento di un alloggio per la residenza del custode/portiere avente una superficie massima di 95 mq. Esclusivamente a servizio di detto alloggio è finanziabile la realizzazione di un'autorimessa, con superficie massima di mq 20.

9. Dotazioni

Le camere/alloggi dovranno comunque garantire la disponibilità delle seguenti dotazioni minime:

- trasmissione dati in banda larga del tipo Wi Fi;
 - tele gestione degli impianti tecnologici e di sicurezza;
 - raccolta differenziata dei rifiuti solidi spinta;
 - servizio di lavanderia.
-

10. Parametri ambientali

Il Piano Triennale prevede che gli interventi ammessi a finanziamento debbano ottenere la certificazione di sostenibilità ambientale ai sensi della *L.R. n. 17/2008*.

I progetti degli interventi ammessi a finanziamento dovranno ottenere la “Valutazione preliminare della Sostenibilità Ambientale”, in **classe C**), per gli interventi di solo acquisto, recupero o acquisto e recupero, o in **classe B**) per gli interventi di nuova costruzione.

Tale certificazione, rilasciata dall'ARPA Umbria con le modalità di cui al Disciplinare tecnico, approvato con *Delib.G.R. 28 settembre 2009, n. 1322*, dovrà essere presentata al momento della prima erogazione in acconto delle risorse.

Mentre al momento dell'erogazione del saldo del contributo, dovrà essere presentato il “Certificato di Sostenibilità Ambientale”, con classe almeno pari a quella ottenuta in sede di valutazione preliminare.

11. Ruoli degli enti e dei soggetti coinvolti

La Regione Umbria provvede a:

- valutare l'ammissibilità dell'intervento proposto;
- determinare il contributo massimo ammissibile;
- assegnare definitivamente il contributo;
- erogare il contributo, all'operatore, secondo le modalità previste dalla *Delib.G.R. n. 1627/2007*;
- monitorare lo stato di avanzamento dei lavori.

Le Amministrazioni comunali provvedono a:

- individuare, di concerto con le ATER provinciali i contenitori, le aree o gli edifici, di proprietà pubblica o privata, da utilizzare per la realizzazione degli interventi;
- stipulare apposita convenzione con le ATER provinciali, per la disciplina di ciascun intervento.

Le ATER provinciali provvedono a:

- attuare l'intervento, redigendo i progetti e curando le procedure d'appalto, di direzione dei lavori, di collaudo e di agibilità;

- contribuire, con proprie risorse alla copertura finanziaria dell'intervento stesso;

- stipulare apposita convenzione con il Comune, per la disciplina di ciascun intervento;

- stipulare apposita convenzione con l'ADISU, per disciplinare le procedure di assegnazione dei posti letto e/o minialloggi, i relativi canoni di locazione e la gestione delle strutture.

L'Agenzia per il diritto allo studio universitario dell'Umbria (ADISU) provvede a:

- supportare le ATER provinciali nella progettazione in relazione alle normative vigenti in materia di alloggi per studenti universitari;

- stipulare apposita convenzione con le ATER provinciali per disciplinare le procedure di assegnazione dei posti letto e/o minialloggi, i relativi canoni di locazione e la gestione delle strutture.

12. Termine per la presentazione delle proposte

Le ATER provinciali devono presentare apposita domanda corredata dalla documentazione di seguito elencata, alla Regione Umbria - Direzione Regionale Ambiente, Territorio e Infrastrutture - Servizio politiche della Casa e Riqualificazione urbana - Piazza partigiani, 1 - Perugia entro e non oltre **tre mesi** a decorrere dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del presente atto.

Elenco documentazione da presentare:

- **richiesta** di finanziamento;

inoltre, **per ogni intervento** proposto, dovrà essere prodotta la seguente documentazione tecnica:

a) Relazione tecnica illustrativa nella quale, tra l'altro, deve essere indicato il comune sede d'intervento, la località, il numero di alloggi e/o posti letto previsti, la tipologia d'intervento e quanto altro possa ritenersi utile per una completa valutazione della proposta presentata;

b) Quadro economico di spesa;

c) Progetto di massima;

d) Dettaglio dei tempi previsti per la realizzazione dell'intervento;

e) Scheda di valutazione dei costi convenzionali S/R o S/N;

f) Documentazione circa la disponibilità delle aree/edifici.