

**Dec.Ass. 9 ottobre 2003 <sup>(1)</sup>.**

**Approvazione del Piano operativo regionale - Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 alloggi in affitto".**

---

(1) Pubblicato sulla Gazz. Uff. Reg. sic. 14 gennaio 2005, n. 2. Emanato dall'Assessore regionale per i lavori pubblici.

---

L'Assessore per i lavori pubblici

Visto lo Statuto della Regione;

Vista la *legge 5 agosto 1978, n. 457* e successive modifiche ed integrazioni;

Vista la *legge 17 febbraio 1992, n. 179* e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112*;

Vista la *legge 9 dicembre 1998, n. 431* e successive modifiche ed integrazioni;

Visto l'*art. 3 della legge 8 febbraio 2001, n. 21*;

Visto il *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, pubblicato nel supplemento ordinario della Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 12 luglio 2002, n. 142, con il quale, ai sensi del *comma 4 dell'art. 3 della citata legge n. 21/2001*, vengono stabilite le finalità, la disponibilità finanziaria, i contenuti e le modalità di attuazione del «Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"»;

Visto l'*art. 6* del decreto sopra citato, con il quale viene stabilito in 12 mesi dalla data di pubblicazione (12 luglio 2002) il tempo utile per la predisposizione del Piano operativo regionale mediante predisposizione di apposito bando;

Visto il *Dec.Ass. 23 dicembre 2002*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 17 gennaio 2003, n. 3 con il quale è stato approvato ed emanato il "bando di concorso per la realizzazione ed il recupero di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato - Programma sperimentale 20.000 abitazioni in affitto";

Visto l'avviso pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 31 gennaio 2003, n. 6, con il quale è stato sostituito il punto 3 del citato bando;

Visto il *D.M. 13 marzo 2003* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 4 aprile 2003, n. 79, con il quale è stato prorogato di novanta giorni il termine per la presentazione del Piano operativo regionale, per cui il termine ultimo è fissato al 10 ottobre 2003;

Considerato che a seguito dell'esame effettuato, secondo i criteri previsti dal bando di cui sopra, delle istanze e relative documentazioni pervenute, è stato possibile pervenire ad una graduatoria generale delle istanze ammesse;

Considerato che si rende necessario provvedere alla predisposizione ed all'approvazione di un Piano operativo regionale, nel rispetto dei criteri fissati con il *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti;

Decreta:

---

---

### **Art. 1**

È approvato il Piano operativo regionale previsto dall'*art. 5 del D.M. 27 dicembre 2001* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, pubblicato nel supplemento ordinario n. 142 della Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 12 luglio 2002, che fa parte integrante del presente decreto.

---

---

### **Art. 2**

Il Piano operativo regionale sarà trasmesso alla direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative che, con apposito provvedimento, procederà all'ammissione a finanziamento dello stesso piano ed al trasferimento alla Regione delle relative risorse.

---

---

Allegato

## **Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 alloggi in affitto"**

### **Piano operativo regionale**

#### **Contenuti del piano e criteri per la selezione dei soggetti proponenti**

Il programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto" è finalizzato alla realizzazione ed al recupero di alloggi da concedere in affitto a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali deboli e svantaggiate che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni "sociali".

Per perseguire tale obiettivo è stato predisposto da questo dipartimento, in aderenza a quanto previsto dal *D.M. 27 dicembre 2001* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, apposito bando di concorso, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 17 gennaio 2003, n. 3 (con avviso di rettifica pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 31 gennaio 2003, n. 6).

A seguito di tale bando sono pervenute complessivamente n. 50 istanze di partecipazione con relativi allegati, il cui elenco è riportato nell'allegato sub "A", dall'esame dei quali sono risultate ammissibili n. 32 istanze; nello stesso elenco sono riportate anche le istanze non ammesse e le relative cause di esclusione.

Si è poi provveduto a valutare i progetti ammessi, sulla base dei criteri indicati dal bando, più precisamente:

a) programma localizzato in comune capoluogo di provincia;

b) programma localizzato in comuni conurbati, così come individuati con *Dec.Ass. 19 dicembre 1997* dell'Assessorato della cooperazione, del commercio, dell'artigianato e della pesca, di concerto con l'Assessorato dei lavori pubblici e con l'Assessorato del territorio e dell'ambiente, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Regione siciliana 24 gennaio 1998, n. 4;

c) programma localizzato in comuni i cui territori siano stati interessati dai movimenti tellurici verificatisi nell'anno 2002;

d) caratteristiche del comune di localizzazione dell'intervento con riferimento a: percentuale di senza tetto, giovani coppie, sfrattati, nomadi, immigrati, studenti e lavoratori pendolari, ragazze madri;

e) appartenenza del comune sede dell'intervento a quelli cosiddetti a tensione abitativa;

f) intervento che concorra alla realizzazione di un programma innovativo in ambito urbano denominato "contratto di quartiere";

g) titolo di proprietà o preliminare di vendita dell'area sede dell'intervento o, in alternativa, deliberazione comunale di assegnazione;

h) programma di intervento sul patrimonio edilizio esistente (recupero e/o acquisto con recupero);

i) integrazione nell'ambito di contesti residenziali esistenti.

L'allocazione dell'intervento deve avvenire in aree con un sufficiente grado di integrazione fra residenze e servizi. Ciò non significa che l'intervento debba necessariamente inserirsi nelle aree urbane più consolidate, potendo trovare collocazione anche in un quartiere periferico purché questo abbia raggiunto una forma ed una organizzazione strutturata, abbia relazioni non difficoltose con il centro urbano e comunque sia dotato di una quantità di servizi sufficienti a garantire la vivibilità ed una elevata qualità della vita;

j) presenza nello stesso programma costruttivo di alloggi destinati a diverse categorie di utenti (ad esempio anziani, giovani coppie, single, etc.) prevedendo diverse tipologie di alloggi in funzione delle categorie di utenti;

k) integrazione con alloggi per utenze differenziate, ossia la compresenza nello stesso ambito di alloggi di una combinazione tra diversi tipi di regime locativo, prevedendo nello stesso contesto alloggi da locare a canone di edilizia residenziale pubblica, alloggi da locare a canone non superiore all'ottanta per cento del canone concordato (*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*), alloggi a canone libero o proprietario;

l) contiguità ai servizi di quartiere.

L'area prescelta è integrata con altre aree destinate a residenze e servizi, quali centri commerciali, centri socio-ricreativi (centri sportivi, campi gioco, circoli anziani, ecc.), aree verdi o parchi, luogo di culto;

m) dotazione di servizi aggiuntivi in grado di interessare altre utenze di siti contermini;

n) qualità architettonica del progetto preliminare, anche con riferimento all'impiego di materiali e prodotti di cui siano noti la derivazione naturale e la riciclabilità;

o) livelli prestazionali degli alloggi e dei singoli ambienti, le cui soluzioni devono ispirarsi alle esigenze di sicurezza, autonomia e facilità d'uso, da parte di anziani, bambini e persone con difficoltà motorie, sensoriali e di orientamento;

p) adozione di soluzioni che comportino risparmio energetico, con riferimento al contesto climatico, all'orientamento, all'uso di materiali adatti alla conservazione del calore ed a una sua migliore diffusione, ai sistemi di captazione dell'energia solare ed ai sistemi di riscaldamento a basso consumo;

q) adozione di soluzioni che comportino risparmio di risorse idriche, attraverso dispositivi per il controllo dei consumi;

r) adozione di soluzioni che comportino il recupero ed il successivo riutilizzo di acque grigie e nere, attraverso processi di depurazione biotecnica senza utilizzo di agenti chimici.

Al termine di tali valutazioni si è ottenuto, sulla base di punteggi attribuiti (la cui sommatoria è riportata nella colonna "Totale" dell'allegato "B" e delle tabelle da 1 a 4), la graduatoria generale riportata nell'allegato sub "B".

A questo punto si è passati alla disaggregazione della graduatoria in funzione della scelta operata dai richiedenti circa la durata della locazione e la conseguente determinazione del contributo da assegnare.

Le risorse disponibili, assegnate alla Regione siciliana con *D.M. 17 marzo 2003* del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana 10 giugno 2003, n. 132, ammontano ad € 1.902.046,21 (limite di impegno per 15 anni) ed a € 1.521.636,96 (limite di impegno per 15 anni) e devono essere attualizzate con apposita convenzione tra la Regione e la banca o un pool di banche.

L'A.B.I., dietro apposita richiesta, ha promosso una serie di incontri con le banche ed il dipartimento lavori pubblici, finalizzati alla predisposizione di uno schema di convenzione da sottoscrivere e, attraverso un meccanismo di selezione da definire, procedere alla scelta della banca o del pool di banche con cui si procederà alla sottoscrizione della stessa convenzione.

Nelle more, è stato possibile appurare che gli importi dei limiti di impegno assegnati alla Regione, attualizzati ai tassi odierni, danno una disponibilità complessiva di circa € 21.100.000,00 ed € 16.900.000,00 rispettivamente.

Le stesse risorse devono essere ripartite secondo quanto previsto nel bando e cioè:

- il 55% in favore degli interventi finalizzati alla locazione permanente;
- il 30% in favore degli interventi finalizzati alle locazioni per un periodo non inferiore ai 15 anni;
- il 15% in favore degli interventi finalizzati alle locazioni per un periodo non inferiore a 8 anni.

In funzione di questo, è stato necessario predisporre tre diverse graduatorie in base al periodo di locazione richiesto dagli istanti.

Determinata quindi, seppure provvisoriamente (l'ammontare infatti è suscettibile di variazioni in funzione del tasso di interesse da applicare al momento dell'operazione di attualizzazione e dell'eventuale offerta "migliore" che l'Amministrazione riceverà da parte della banca o dal pool di banche con cui si sottoscriverà la convenzione) la provvista di somme, è stato possibile individuare nell'ambito delle graduatorie "disaggregate" i soggetti ammissibili a contributo (tabelle 1-2-3) e quelli che possiamo definire "idonei" ma senza copertura finanziaria (tabelle 4-5).

Appare opportuno precisare che tutti gli interventi ammessi a contributo, nonché gli interventi idonei senza copertura finanziaria, sono conformi alla normativa urbanistica (nazionale e regionale): tale circostanza è stata rilevata dall'esame degli elaborati presentati (tra i quali era necessario accludere una dichiarazione e/o certificazione di compatibilità urbanistica dell'area prescelta per la realizzazione del programma).

#### *Modalità di erogazione del contributo*

Il contributo concesso sarà erogato, durante il corso dei lavori, nella misura:

- del 25% al momento dell'accertamento dell'inizio dei lavori; il soggetto attuatore dovrà quindi, tempestivamente, segnalare al dipartimento lavori pubblici la data di inizio dei lavori stessi;
- del 55% sulla base degli stati d'avanzamento dei lavori che il soggetto proponente presenterà al dipartimento lavori pubblici onde consentire al dipartimento dell'ispettorato tecnico di verificarne la consistenza;
- del 10% all'atto di ultimazione dei lavori, certificata dal direttore dei lavori ed attestata dal dipartimento dell'ispettorato tecnico;
- un ulteriore 10% ad avvenuta approvazione da parte del dipartimento lavori pubblici degli atti di collaudo finale delle opere.

Ai fini dell'erogazione del contributo, il soggetto beneficiario dovrà fornire le necessarie garanzie.

In particolare, al momento della prima erogazione:

- dovrà produrre a titolo di cauzione apposita fideiussione di pari importo, per garantire la destinazione alla realizzazione delle opere approvate, prestata da una banca o da un istituto assicurativo riconosciuto;

- per garantire, altresì, la disponibilità della spesa non coperta dal contributo in c/capitale, il soggetto beneficiario dovrà produrre apposito contratto di mutuo stipulato con una banca dell'importo pari alla differenza tra il costo totale dell'intervento ed il contributo ottenuto, oppure in sostituzione una fideiussione pari alla stessa differenza di cui sopra, da prestarsi da parte di uno degli istituti già citati.

#### *Procedure e termini per l'attuazione degli interventi*

Entro 90 giorni dalla pubblicazione del decreto del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti con il quale sarà ammesso a finanziamento il Piano operativo regionale, i soggetti attuatori devono esibire al dipartimento lavori pubblici il progetto completo delle opere ammesse a contributo.

Il dipartimento rilascerà apposita dichiarazione dalla quale risulterà il rispetto di tale termine.

Inoltre dovrà essere riproposto il quadro tecnico-economico, redatto secondo i criteri ed i massimali di costo vigenti, nonché una relazione economico-finanziaria dettagliata da cui si evincano, tra l'altro, le modalità di approvvigionamento delle somme non coperte da contributo pubblico. Nel caso in cui tali somme siano proprie del soggetto proponente, occorre allegare documentazione probante.

Nel caso si ricorra a mutuo presso una delle banche convenzionate, occorre allegare una documentazione comprovante la disponibilità dell'istituto a contrarre il mutuo.

Unitamente al progetto dovrà essere presentata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, nei modi di legge, con la quale il progettista ed il legale rappresentante del soggetto beneficiario dichiarano di avere rispettato i vincoli di cui all'*art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457*.

Entro i successivi 120 giorni il progetto dovrà essere munito della concessione edilizia.

I comuni interessati dall'attuazione dei programmi contenuti nel presente piano sono tenuti al rispetto di tale termine, scaduto il quale senza che lo stesso comune abbia provveduto al rilascio della concessione, il dipartimento lavori pubblici procederà alla nomina di un commissario ad acta che, sostituendosi a tutti gli organi inadempienti, procederà, entro i 45 giorni successivi al suo insediamento, al rilascio della concessione edilizia.

In ogni caso, il termine per l'inizio dei lavori per ciascun intervento ricadente nel presente piano non potrà, comunque, essere superiore a 13 mesi dalla data di pubblicazione del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti con il quale viene approvato il piano.

Per gli interventi per i quali i lavori non siano avviati entro tale termine il finanziamento è automaticamente revocato e si procederà alla riassegnazione dei fondi per l'attuazione di interventi utilmente collocati in graduatoria.

L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 36 mesi dal rilascio della concessione edilizia.

#### *Criteri e modalità di assegnazione alloggi*

Nell'assegnazione degli alloggi realizzati, anche mediante apposita convenzione con l'amministrazione comunale laddove il soggetto beneficiario sia diverso dalla stessa amministrazione comunale, si dovrà tenere in considerazione:

- che il limite di reddito degli assegnatari non può essere superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista nella Regione per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata;

- che in ogni caso gli alloggi realizzati devono essere destinati prioritariamente a categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto.

Il canone di locazione dovrà essere fissato in misura non superiore all'ottanta per cento di quello fissato dall'*art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*.

In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi del citato articolo, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

Laddove i titolari dell'intervento lo abbiano dichiarato nella documentazione allegata alla proposta, dovrà essere previsto un adeguato numero di alloggi da locare a canone di edilizia residenziale pubblica.

La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi che fruiscono dei contributi di cui al presente piano operativo può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizione.

La cessione degli alloggi deve riguardare in ogni caso almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

#### *Caratteristiche dell'intervento proposto*

Tra gli obiettivi generali del presente piano rientrano anche quelli relativi all'offerta di interventi con una elevata qualità in relazione a:

- qualità architettonica dell'intervento proposto anche in riferimento all'impiego di materiali e prodotti di cui siano noti la derivazione naturale e la riciclabilità;

- livelli prestazionali degli alloggi in relazione ad autonomia e sicurezza da parte di anziani, bambini e persone con difficoltà motorie, sensoriali e di orientamento;

- adozione di soluzioni che comportino risparmio di risorse idriche;

- adozione di soluzioni che comportino il recupero ed il successivo riutilizzo di acque grigie e nere;

- contiguità ai servizi di quartiere.

In ogni caso il carattere "sperimentale" degli interventi dovrà essere definito in rapporto alle finalità ed ai contenuti della "guida ai programmi di sperimentazione", nella versione approvata dal

soppresso comitato esecutivo del C.E.R. in data 27 febbraio 1997, con apposita quantificazione dei costi aggiuntivi da sostenere relativamente a lavorazioni straordinarie e attività di sperimentazione.

Il tutto dovrà essere contenuto entro la misura del 20% del costo di realizzazione del singolo alloggio.