



499 11 LUG. 2008 *lu*

OGGETTO: Decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture. Approvazione bando di gara per la realizzazione nella Regione Lazio di "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile".

LA GIUNTA REGIONALE



SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche della Casa;

VISTO il decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 17 maggio 2008 n. 115, concernente "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" con il quale:

- a) È attivato un programma innovativo in ambito urbano finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo;
- b) È stabilito che le Regioni contribuiscano con proprie risorse all'attuazione del Programma;
- c) È prevista la possibilità di accantonare e ripartire successivamente un finanziamento aggiuntivo premiale pari al 10% da ripartire con successivo decreto ministeriale;
- d) Sono indicati i contenuti edilizio-urbanistici dei programmi riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile;
- e) Viene demandata alle Regioni la predisposizione di bandi di gara mediante i quali vengono fissate le modalità di partecipazione dei comuni e forme di monitoraggio di utilizzo dei finanziamenti;

VISTO ancora il decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture con il quale, tra l'altro, è stata approvata la ripartizione tra le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano delle risorse individuate agli articoli 3 e 4 del suddetto decreto, nelle misure rispettivamente di € 28.614.274,07 quale quota di finanziamento statale e di € 8.584.282,22, pari alla quota di partecipazione del 30%), quale quota di co-finanziamento regionale;

CONSIDERATO che il decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture, in particolare gli art. 4, 6 e 7, dispone, tra l'altro, che i Programmi debbano avere le seguenti caratteristiche irrinunciabili:

- a) conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati e trasmessi alla Regione per l'approvazione;
- b) ciascuna proposta di intervento potrà essere oggetto di cofinanziamento pubblico (Stato/Regione) fino ad un massimo di 10 milioni di euro;
- c) il costo complessivo di ciascun programma non potrà essere inferiore a 1,5 milioni di euro nei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e a non meno di 5 milioni di euro per i comuni superiore a 15.000 abitanti;
- d) gli alloggi da realizzare o da recuperare devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30 per cento di quello previsto dalla vigente normativa.

VISTA la DGR 06 giugno 2008 n. 434 con la quale è stata data adesione al succitato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile";

RITENUTO per quanto sopra premesso, approvare un bando di concorso per la realizzazione di Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, che tenga conto delle finalità previste dal Decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture e delle disponibilità finanziarie come sopra individuate, spettanti alla Regione Lazio;



499 11 LUG. 2008 lu

CONSIDERATO che occorre provvedere all'approvazione del relativo bando di gara allegato alla presente deliberazione;

ESPERITA la concertazione con le parti sociali;

All'unanimità,

DELIBERA

Di approvare l'allegato bando di gara che forma parte integrante della presente deliberazione, per la realizzazione nella Regione Lazio di "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" come previsto dal decreto 26 marzo 2008 n. 2295 del Ministro delle Infrastrutture.

La presente deliberazione verrà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito Internet della Regione.



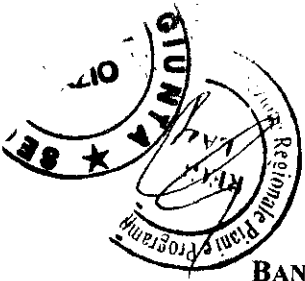
Bando

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO

IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

15 LUG. 2008





... alla DELIB. N. 499 *ls*
11 LUG. 2008

BANDO REGIONALE PER LA REALIZZAZIONE DI "PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE"

art. 1

Finalità

1. In attuazione del decreto del Ministro delle Infrastrutture 26 marzo 2008 n. 2295 (pubblicato sulla G.U. 17 maggio 2008 n. 115) concernente il finanziamento di ~~un~~ "programmi di riqualificazione urbana", è indetto un bando regionale per la presentazione da parte dei Comuni di proposte di programmi finalizzati ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo. *S*

art. 2

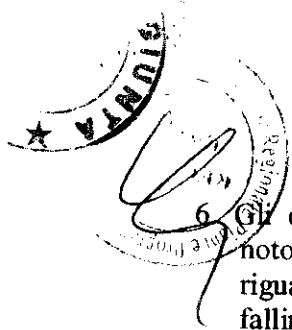
(Localizzazione dei programmi)

1. I programmi vanno localizzati dai Comuni in zone caratterizzate da degrado edilizio/urbanistico e da un forte disagio abitativo, anche per carenza o inadeguatezza dei servizi, che presentino però nel contempo oggettive situazioni e condizioni per la concreta attivazione di processi edilizi che, attraverso il recupero e/o nuove costruzioni, consentiranno di disporre di uno stock di alloggi liberi da offrire in locazione.

art. 3

(Redazione dei programmi)

1. Il programma è predisposto e presentato alla Regione esclusivamente dal Comune interessato.
2. Gli operatori, sia pubblici che privati, possono elaborare e presentare al Comune proposte di interventi che, ai sensi del presente bando, abbiano le caratteristiche e siano coerenti con i contenuti e le finalità del programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.
3. Possono presentare al Comune proposte:
 - le Amministrazioni pubbliche e gli enti pubblici e locali diversi dai Comuni ;
 - le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Lazio (A.T.E.R.) ;
 - le Imprese di costruzione e loro consorzi;
 - le cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
 - le fondazioni.
4. Le proposte possono essere presentate congiuntamente fra i suddetti operatori ed anche con i proprietari (società e singole persone) dei beni oggetto di intervento.
5. Il Comune - possibilmente entro 15 giorni dalla pubblicazione del presente bando - definisce criteri, modalità, termini di compilazione e presentazione delle proposte, nomina il responsabile del procedimento e può indicare altresì la/e zona/e di cui al precedente articolo 2, dandone adeguata pubblicizzazione.



Gli operatori privati devono allegare alla proposta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa e sottoscritta nelle forme di cui agli artt. 47 e 38 del D.P.R. n. 445/2000 riguardante il possesso dei requisiti soggettivi di legge (iscrizione agli albi, assenza di procedure fallimentari, ecc.).

art. 4

(Finanziamenti pubblici dei programmi)

1. Al finanziamento degli interventi compresi nei programmi si provvede con le seguenti disponibilità:
 - a) euro 28.614.274,07 quale quota dello stanziamento statale attribuito alla Regione con il D.M. 26 marzo 2008 n. 2295;
 - b) euro 8.584.282,22 quale quota di apporto della Regione pari al 30% dello stanziamento statale;

per un totale di euro 37.198.556,29
2. Alla suddetta disponibilità è aggiunta un'ulteriore quota finanziaria che il Comune deve obbligatoriamente conferire nella misura pari ad almeno il 14% (quattordici per cento) del finanziamento complessivo Stato-Regione richiesto per ciascun programma presentato alla Regione. Tale quota può essere dal Comune coperta, in tutto o in parte, anche con la messa a disposizione di beni immobili di proprietà da destinare alle finalità del programma.
3. Pertanto, considerando una quota minima di cofinanziamento comunale, le disponibilità ammontano almeno a complessivi euro 42.406.354,17.

art. 5

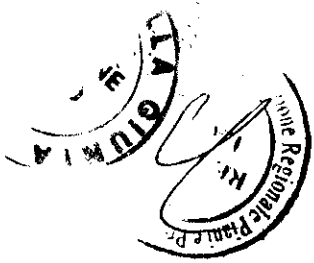
(Riparto territoriale del finanziamento Stato-Regione)

1. Della disponibilità finanziaria di euro 37.198.556,29 una quota non inferiore al 20% (cioè almeno euro 7.439.712,00) è riservata al finanziamento di proposte di programma presentate da Comuni che al 31 dicembre 2007 avevano una popolazione residente non superiore a 15.000 abitanti. In relazione ai programmi complessivamente presentati, ed in base all'esito del loro esame e valutazione, la Regione si riserva la facoltà di elevare la suddetta riserva ed eventualmente di destinare all'altra categoria demografica di Comuni gli importi della riserva in tutto o in parte non utilizzati.

art. 6

(Contenuto dei programmi)

1. Ciascun programma deve prevedere all'interno dell'ambito considerato interventi di recupero di edifici vuoti, destinati o da destinare ad edilizia abitativa, e/o di costruzione di nuovi alloggi, nonché di urbanizzazione secondaria, oltre di quella primaria dovuta. Sono esclusi gli interventi di recupero di singoli alloggi. L'edificio da recuperare deve essere interamente compreso nel programma e consentire un'offerta di almeno 10 unità abitative.
2. Le urbanizzazioni secondarie devono essere al servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare e concorrere all'incremento e miglioramento della dotazione infrastrutturale della zona degradata oggetto del programma.



art. 7

(Limiti di finanziamento dei programmi)

1. Il costo complessivo di ciascun programma non potrà essere inferiore a 1,5 milioni di euro nei Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e ad euro 5 milioni negli altri Comuni.
2. In ogni caso, a carico del fondo Stato-Regione di cui al precedente art. 4 non può gravare per ciascun programma una spesa superiore a 5 milioni di euro per i Comuni fino a 15.000 abitanti ed a 10 milioni di euro per gli altri Comuni; a tale limite va poi aggiunta la quota di finanziamento dei Comuni pari, almeno, al 14% di quello Stato-Regione.

art. 8

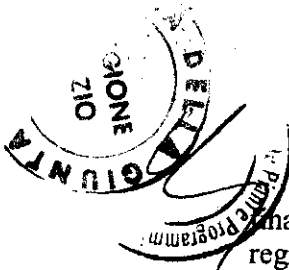
(Tipologia e caratteristiche degli interventi)

1. Sono ammesse le seguenti tipologie di interventi edilizi:
 - nuove costruzioni;
 - recupero edilizio ex art. 3, lettera c),d) dell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni;
 - demolizione e ricostruzione anche non fedele e su altra area, dell'edificio esistente.
2. Sono ammessi gli interventi di urbanizzazione secondaria strettamente finalizzati al miglioramento delle condizioni di degrado presenti nell'ambito del programma; essi devono riguardare prioritariamente il miglioramento di quelle esistenti attraverso interventi di recupero essenzialmente primario e di riqualificazione e in secondo luogo la realizzazione di nuove opere privilegiando quelle a forte valenza sociale, tese a favorire l'integrazione e la fruibilità dei servizi.
3. Gli interventi di nuova costruzione devono rispondere alle caratteristiche indicate negli allegati A e B, a cui devono adeguarsi anche gli alloggi oggetto di recupero, fermo restando che gli alloggi da realizzare o da recuperare devono, secondo quanto prescritto dal citato D.M. raggiungere almeno un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla normativa nazionale vigente alla data del presente bando.

art. 9

(Promozione di interventi integrati pubblici/privati)

1. Al fine di favorire ed incrementare una più ampia partecipazione dei soggetti al programma di qualificazione urbana, gli operatori privati possono sottoporre al Comune anche proposte di interventi integrati di finanziamento pubblico e privato, aventi le caratteristiche dei programmi previsti dalla Lr 26 giugno 1997 n. 22, fermi restando i limiti di finanziabilità di programma stabiliti ai precedenti articoli 4 e 7. La proposta deve prevedere interventi con funzioni e tipologie diverse, anche per quanto riguarda le urbanizzazioni secondarie e le infrastrutture e deve precisare a quale intervento, fra quelli consentiti dal presente bando, va riferito il finanziamento pubblico, che in tal caso verrà determinato in misura non superiore al 20% del relativo costo.
2. Nel programma di riqualificazione urbana possono essere altresì compresi interventi di edilizia residenziale e di infrastrutture che fruiscono di finanziamenti pubblici diversi da quelli del presente bando. Resta comunque esclusa la cumulabilità sullo stesso intervento del



finanziamento previsto dal presente bando e di altro finanziamento comunque pubblico (statale, regionale, ecc.) a qualunque titolo e in qualsiasi forma concesso (in conto interesse, in conto capitale o altro), fatta eccezione di quello eventualmente concedibile secondo la vigente normativa relativa al rendimento energetico degli edifici.

art. 10

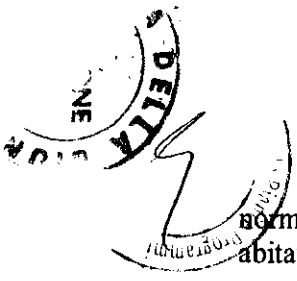
(Limiti di finanziabilità degli interventi)

1. Gli edifici oggetto di interventi di recupero o di nuova costruzione, per i quali si richiede il finanziamento pubblico, possono comprendere al proprio interno, oltre le pertinenze poste ad esclusivo servizio delle unità abitative recuperate o costruite (quali cantine, box, ecc), anche superfici aventi destinazione a negozi ed uffici in misura di norma non superiore al 10% delle superfici residenziali complessive dell'edificio.
2. Sono escluse dal finanziamento pubblico specifici interventi a destinazione diversa da quella abitativa.
3. Il finanziamento pubblico richiesto per le opere di urbanizzazione secondaria e di infrastrutturazione non può essere superiore al 15% di quello complessivo del programma richiesto dal Comune.
4. La spesa degli interventi edilizi di cui al precedente art. 8, comprensiva degli oneri complementari (aree, oneri concessori, fiscali, tecnici, ecc.) è interamente ammessa al finanziamento pubblico nella misura del 100% se realizzati dagli operatori pubblici e destinati alla locazione permanente con il regime dei canoni, di cui al comma 2 dell'art. 11 e nella misura non superiore al 30% se realizzati dagli operatori privati e destinati alla locazione temporanea, per almeno 25 anni, con il regime dei canoni di cui al comma 3 del citato art. 11.
5. Una quota non inferiore al 50% del finanziamento pubblico di ciascun programma relativamente al recupero e nuova costruzione di alloggi è destinata agli interventi richiesti e da realizzare dagli operatori privati.
6. Ai soli fini della determinazione del contributo da erogare agli operatori sia pubblici che privati, il costo totale dell'intervento di nuova costruzione è riconosciuto in misura non superiore ad euro 1.600,00 per mq. di superficie complessiva e non superiore ad euro 1.700,00 per gli interventi di recupero di edifici già esistenti.

art. 11

(Locazione a canone sostenibile)

1. Gli alloggi realizzati o recuperati con il finanziamento pubblico previsto dal citato D.M. n.2295/2008, svolgendo una funzione di interesse generale, ricadono nella definizione di "alloggio sociale" secondo la vigente normativa.
2. Gli alloggi recuperati e realizzati da Comuni, A.T.E.R. ed altre Amministrazioni pubbliche ed Enti pubblici locali sono destinati alla locazione in favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi indicati all'art. 11, primo comma, della Lr 06 agosto 1999 n. 12 e successive modifiche, con preferenza di quelli in stato di disagio abitativo, per situazioni di emergenza correlate a condizioni di sfratto, presenza di disabili e similari, riferendosi - se presenti - alle graduatorie approvate dai Comuni. Il canone è determinato secondo i criteri previsti dalla



normativa regionale vigente in materia di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa.

3. Gli alloggi realizzati o recuperati dagli operatori privati sono destinati alla locazione in favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi indicati all'art. 16, primo comma della citata Lr n. 12/1999 e successive modifiche, che abbiano un reddito del nucleo familiare superiore a quello previsto dalla normativa regionale per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa; saranno preferiti quelli che versano nelle condizioni di disagio abitativo di cui al precedente comma. Il canone è determinato in misura non superiore al 70% di quello calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della Legge 09 dicembre 1998 n. 431 e successive modifiche e comunque non inferiore a quello dovuto per la permanenza negli alloggi pubblici suindicati.

art. 12

(Formazione dei programmi)

1. Il Comune, tenendo conto anche delle proposte presentate dagli operatori, procede alla delimitazione della zona su cui insiste il programma di riqualificazione le cui opere da finanziare risultino inserite in un sistema di relazioni da disciplinare con il piano attuativo previsto dal presente articolo.
2. Ai fini di cui sopra, il Comune deve verificare che gli interventi compresi nel programma siano coerenti e rispondenti alla finalità del presente bando, possono efficacemente determinare risultati positivi apprezzabili sia per la locazione che per la riqualificazione urbana e presentino nel contempo oggettive condizioni di fattibilità sotto tutti gli aspetti (economici, tecnici, urbanistici, geotecnici, ambientali, di disponibilità di aree, di progettazione ecc.).
3. Nel contempo il Comune, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, in base al P.R.G. approvato o almeno adottato e trasmesso per l'approvazione, individua lo strumento attuativo del programma, evidenziando eventualmente le occorrenti varianti, limitatamente agli interventi di recupero degli immobili esistenti, e quindi gli adempimenti, le procedure ed i tempi per la definizione ed approvazione.

art. 13

(Schede tecniche degli interventi)

1. Per ciascun intervento edilizio deve essere redatta una scheda che contenga i principali dati metrici, tipologici e di costo, analoga a quella del Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) previsto per l'edilizia sovvenzionata e per l'edilizia agevolata, nuove costruzioni e recupero.
2. Per ciascuna opera di urbanizzazione secondaria e di infrastrutturazione, la scheda deve precisare tipologia, categoria dell'intervento, caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali in relazione alle esigenze di soddisfare, con un calcolo sommario della spesa, da articolare, almeno, nelle sue principali voci di spesa (costo dei lavori, oneri tecnici, fiscali, per area).
3. Per i suddetti interventi (edilizio ed urbanizzativo) deve essere dichiarata se si dispone della progettazione (e di quale livello) e la sua fattibilità, con riferimento specifico a ciascuna degli aspetti indicati al precedente articolo oppure devono essere esposti quegli elementi che a



Qualsiasi titolo possono condizionare e/o comportare allungamento dei tempi di definizione progettuale e di esecuzione dei lavori.

art. 14

(Atti ed elaborati del programma)

1. Il Comune può presentare alla Regione soltanto un programma di riqualificazione; è consentito a ciascun Comuni con popolazione superiore a 50.000 mila abitanti di presentare fino ad un massimo di tre programmi.
2. Ciascun programma è formalmente assunto con apposita deliberazione comunale ed è costituito, almeno, dei seguenti atti:
 - a) copia del provvedimento comunale di delimitazione della/e zona/e e di adozione del/i programma/i;
 - b) formale impegno del competente organo ad assicurare la partecipazione finanziaria dell'Amministrazione comunale nella misura minima del 14% come stabilito al precedente art. 4 riferito a ciascun programma;
 - c) relazione generale illustrativa dei criteri adottati per la scelta della zona, (in riferimento da una parte alle condizioni di degrado e di disagio abitativo e dall'altra alla situazione urbanistico-territoriale), degli obiettivi fissati, delle scelte programmatiche e tecniche, nonché dell'impegno finanziario complessivo e degli altri aspetti ed elementi che caratterizzano il programma;
 - d) planimetria delle previsioni del P.R.G. relative alla zona delimitata, estese anche alle aree adiacenti in modo che risultino le connessioni con altre parti, con stralcio delle relative N.T.A.; sulla planimetria va riportato il perimetro della zona;
 - e) planimetria catastale (sc.1:1000) nella quale siano indicati gli interventi ricompresi nel programma;
 - f) scheda generale riepilogativa nella quale per ciascun intervento siano riportati almeno il costo, la sua copertura finanziaria (Stato, Regione, Comune, operatore) e la conformità urbanistica oppure limitatamente agli interventi di recupero degli immobili esistenti la tipologia di variante occorrente.
3. Al programma vanno in ogni caso allegate le schede tecniche dei singoli interventi di cui al precedente art. 13.
4. Tutti gli atti e le schede devono essere datati e firmati dal Responsabile del procedimento designato dal Comune.

art. 15

(Termine di presentazione alla Regione dei programmi)

1. La domanda del Comune - completa di tutti gli atti del programma deve pervenire alla Regione Lazio - Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale - entro il termine perentorio di 180 giorni decorrente dalla data di pubblicazione del presente bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Il bando è consultabile anche sul sito www.regione.lazio.it
2. Le domande pervenute oltre il suddetto termine non saranno prese in considerazione.



Art. 16
(Valutazione dei programmi)

1. La selezione delle domande regolarmente presentate dai Comuni sarà effettuata da una apposita Commissione che sarà formata da rappresentanti designati da Regione, Ministero e A.N.C.I., come previsto dall'art. 9 del citato D.M. n. 2295/2008.
2. Ciascuna proposta di programma sarà valutata tenendo conto in particolare, del suo grado di fattibilità, del migliore rendimento energetico offerto, della qualità urbanistica ed architettonica, con riferimento soprattutto alla congruità, adeguatezza e compiutezza rispetto all'obiettivo che si intende perseguire ed alla rilevanza sociale ed a scala urbana. In particolare:
 - a) per quanto riguarda la fattibilità del programma si fa riferimento soprattutto agli aspetti della conformità urbanistica, della disponibilità degli immobili oggetto d'interventi, della cantierabilità dei lavori, della presenza (adozione o approvazione) di un piano di recupero;
 - b) per quanto riguarda la qualità energetica si fa riferimento soprattutto agli aspetti indicati negli allegati A e B nonché all'offerta di ulteriori miglioramenti che possano derivare dall'applicazione di disposizioni, ancorché non immediatamente operative, contenute nella Legge regionale 27 maggio 2008 n. 6;
 - c) per quanto riguarda la qualità architettonica si fa riferimento soprattutto agli aspetti indicati negli allegati A e B, fra cui assume particolare rilievo la previsione esplicita di progettazione e realizzazione di edifici rispondenti alle linee guida di cui alla D.G.R.L. n. 1212/2002 concernente la cosiddetta Casa Agevole.
3. In sede di valutazione andrà assicurato un rapporto equilibrato fra ciascuna delle suddette tre voci, tenendo presente che quelle sub lettere b) e c) insieme considerate non potranno incidere nella misura superiore del 50% della valutazione complessiva del programma. Particolare attenzione sarà prestata alla presenza di interventi da finanziare esclusivamente con risorse private che incrementino la dotazione finanziaria del programma.

art. 17

(Attuazione e gestione finanziaria dei programmi)

1. I programmi ammessi a finanziamento saranno comunicati ai Comuni competenti i quali provvederanno, sotto la loro esclusiva responsabilità, a darne attuazione sulla base dei criteri, modalità e termini che saranno congiuntamente definiti nell'Accordo di Programma da stipulare con la Regione.
2. L'erogazione delle somme ai Comuni avverrà nei tempi e per le rate di importo che saranno stabiliti successivamente all'emanazione delle disposizioni ministeriali concernenti il trasferimento dei fondi statali.
3. Tenendo anche conto di quanto convenuto nell'Accordo di Programma, i Comuni provvederanno a regolare con apposite convenzioni i rapporti con gli operatori coinvolti nell'attuazione dei programmi.



art. 18

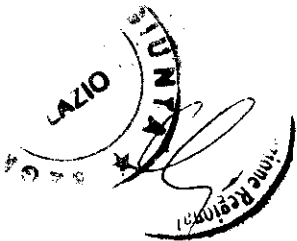
(Monitoraggio di programmi e dell'utilizzo dei fondi)

1. Al fine di verificare il processo di programmazione e realizzazione degli interventi, individuare eventuali criticità, nonché definire interventi e azioni utili alla risoluzione delle stesse, è prevista un'attività di monitoraggio.
2. Le attività di monitoraggio individuano le strutture di ogni singola scheda-intervento e le seguenti informazioni e procedure :
 - dati identificativi dell'intervento, titolo e localizzazione;
 - soggetto pubblico proponente e soggetto attuatore;
 - costo complessivo e la sua distribuzione temporale;
 - le fonti di finanziamento;
 - cronoprogramma procedurale delle attività progettuali, amministrative e di cantiere collegate all'esecuzione dell'intervento;
 - dati di avanzamento contabile e finanziario;
 - il Responsabile dell'intervento.
3. L'obiettivo del monitoraggio è verificare semestralmente lo stato di avanzamento degli interventi inseriti nel Programma. La verifica si compone di due attività, a cura dei Responsabili dell'intervento:
 - aggiornamento dei dati;
 - redazione del Rapporto di monitoraggio.
4. Appositi codici di "warning" segnalano automaticamente le situazioni di criticità.

art. 19

(Poteri sostitutivi)

1. Salvo quanto previsto dall'apposito decreto ministeriale contemplato nell'art. 10 del citato D.M. n. 2295/2008 circa i poteri sostitutivi, la Regione svolge interventi di controllo sui programmi ed azioni di sollecitazione nell'ambito ed in attuazione di quanto convenuto nell'accordo di programma di cui al precedente art. 16. 17



ALLEGATO A

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E REQUISITI PRESTAZIONALI

Tra le finalità che si prefigge la Regione, riveste particolare importanza quella di conseguire un'azione di promozione della "cultura della qualità edilizia".

Tutti gli immobili e gli alloggi realizzati con il finanziamento derivante dal presente Bando, dovranno rispondere, sia in sede di progettazione, sia in sede di collaudo, o certificazione di regolare esecuzione, a requisiti prestazionali denominati "Prestazioni Attese", intendendosi per tali risultati prestazionali le qualità del manufatto edilizio, misurabili anche strumentalmente.

Rendimento energetico

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa.

Andranno, per il fine di cui sopra, ricercate soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo o bioclimatici in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per il riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e illuminazione privata e condominiale) e di abbattere di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'Allegato C - numero 1) tabella I del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311.

Accessibilità

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere alti contenuti di adattabilità, visitabilità ed accessibilità nonché, specie per quanto riguarda gli spazi urbani ed i servizi pubblici, di mobilità e comfort ambientale (vedi Legge n. 13/1989; D.M. n. 236/1989; D.P.R. n. 503/1996). Particolare rilevanza assume la progettazione di edifici in rispondenza alle linee guida di cui alla D.G.R.L. 6 settembre 2002 n. 1212 concernente la c.d. "Casa Agevole" (BUR 10 marzo 2003 n. 7, S.O. n. 3)

Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto edilizio

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere requisiti di qualità, sia in sede di progettazione, sia in sede di collaudo, e rispondere alle "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio" allegate al presente Bando, (Allegato B) mediante specifica certificazione del professionista incaricato di progettazione, direzione lavori, collaudo.

Per linee guida si intendono indicazioni progettuali da rispettare per il raggiungimento di un particolare requisito di qualità dell'abitare. Per "Prestazioni attese" si intendono risultati prestazionali di qualità del manufatto edilizio, misurabili anche strumentalmente. Esse sono rivolte al raggiungimento dei seguenti parametri:

benessere termoigrometrico, benessere respiratorio, olfattivo e qualità dell'aria, benessere visivo, benessere acustico, risparmio energetico, progettazione bioclimatica, inquinamento elettromagnetico, risparmio idrico, prevenzione incendi, manutenzione e fruibilità. (ALLEGATO B).



ALLEGATO B

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

1. BENESSERE TERMOIGROMETRICO

Linee guida

Temperatura dell'aria

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

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

Umidità relativa

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

Prestazioni attese

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

2. BENESSERE RESPIRATORIO, OLFATTIVO E QUALITÀ DELL'ARIA

Linee guida

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

Il controllo della ventilazione degli spazi confinati è necessario per il mantenimento di adeguati livelli di benessere respiratorio e olfattivo, nonché per limitare il livello di concentrazione degli inquinanti. A tale fine è necessario assicurare un'adeguata portata di rinnovo dell'aria, la sua filtrazione e movimentazione.

È preferibile che l'alloggio sia dotato di ventilazione trasversale diretta; qualora la soluzione progettuale non lo consenta è necessario che la ventilazione naturale interna dell'alloggio sia in ogni modo garantita da idonee soluzioni distributive interne dell'alloggio e/o tecnologiche.

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

Qualità dell'aria interna

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

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

In particolare:

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

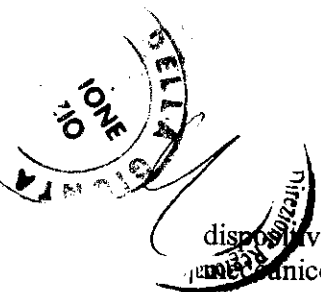
Principali riferimenti normativi

- D.P.R. n. 246/1993
- C.M. 22 giugno 1983 n. 57
- Legge n.257/1992

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

Prestazioni attese

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



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

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

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

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

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

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

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

n = indice di ricambio orario medio stagionale

Q_v = ricambio orario d'aria medio stagionale

V = volume lordo dell'ambiente ventilato

3. BENESSERE VISIVO

Linee guida

Orientamento visibilità e rapporti di distanza dagli altri

L'orientamento dell'edificio sarà concepito in relazione all'orientamento dell'asse elioterminico o, comunque secondo i seguenti principi:

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

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

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

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

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

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

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

Oscureamento

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

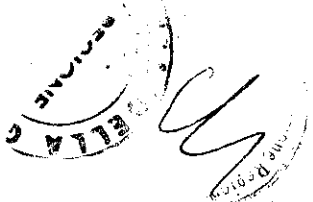
Le aree funzionali saranno dotate di meccanismi adeguati alla regolazione dell'illuminazione solare esterna mediante sistemi regolabili o fissi.

4. BENESSERE ACUSTICO

Prestazioni attese

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

Si rimanda alla possibilità di adottare soluzioni differenti in base ai diversi elementi (pareti esterne, pareti interne, aperture, pavimenti e solai, coperture) e al tipo di intervento edilizio (nuova costruzione, recupero), pur sottolineando la necessità di riferirsi all'edificio come ad un sistema



unitario, per il quale pianificare le varie fasi di intervento in un'ottica globale.

I requisiti acustici devono essere soddisfatti in riferimento a:

- uso di materiali isolanti (o materiali fonoisolanti) capaci di diminuire la trasmissione di energia sonora che li attraversa;
- pareti esterne (pareti semplici, pareti con isolante, parete con controparete);
- Partizioni interne al fine di ridurre:
 - il passaggio di rumori esterni dovuti a trasmissione laterale;
 - la trasmissione di rumori interni dovuti principalmente a rumorosità di impianti, calpestio, rumori e suoni di vicinato (tv, radio, ecc);
- Aperture: per aumentare la capacità della finestra di isolare acusticamente non è sufficiente aumentare la massa del vetro, ma si dovranno adottare soluzioni con doppia vetratura che garantiscono per l'altro l'esigenza di isolamento termico. Per questo, la scelta della vetratura va effettuata non disgiunta, ma insieme a quella del serramento sul quale verrà assemblata in modo da raggiungere una migliore ottimizzazione delle prestazioni dell'insieme-finestra.

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

- per il rumore derivante dall'esterno dell'edificio: dB 42
- per il rumore derivante dal calpestio: dB 58
- per il rumore diffuso tra i locali dell'alloggio: dB 52

Principali riferimenti normativi

- Legge 26 ottobre 1995 n. 447 «Legge quadro sull'inquinamento acustico»;
- D.p.c.m. 5 dicembre 1997 «Determinazione degli edifici acustici» (G.U. 22 dicembre 1997 serie g.n. 297);
- Legge regionale 03 agosto 2001 n. 18 «Disposizioni in materia di inquinamento acustico».
- Regolamenti comunali;
- D.M. 06 agosto 1994 (G.U. 24 agosto 1994 n. 197).

5. RISPARMIO ENERGETICO

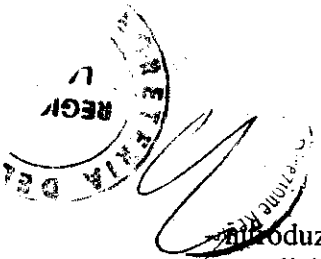
Linee Guida

L'edificio ed i relativi impianti devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia ottimizzato in relazione alle condizioni di benessere per gli occupanti. A tal fine è necessario il controllo dell'irraggiamento solare e della ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni della Legge n. 10/1991] e regolamenti attuativi nei riguardi delle dispersioni termiche.

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

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

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



produzione di sistemi di regolazione e controllo integrati tra impianto elettrico, riscaldamento e condizionamento.

L'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili deve soddisfare: a) il fabbisogno di acqua calda per usi igienico-sanitari in misura non inferiore al 50%; b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità immobiliare, fatti salvi i limiti previsti da vincoli od eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Principali riferimenti normativi

- Legge n. 10/1991;
- D.P.R. n. 412/1993;
- D.M. 06 agosto 1994. (G.U. 24 agosto 1994 n. 197);
- Allegato C - numero 1) Tabella 1 del DLgs 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal DLgs 29 dicembre 2006 n. 311.

Prestazioni attese

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

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

Oltre al rispetto degli standard previsti per il contenimento energetico nella Legge n.10/1991, si richiede inoltre una riduzione di almeno il 30% del valore del coefficiente di dispersione termica massimo ammesso.

6. PROGETTAZIONE BIOCLIMATICA

Linee Guida

Elaborazione tecnica architettonica bioclimatica è finalizzata al raggiungimento del confort abitativo interno, limitando al minimo l'utilizzo di impianti che comportino un consumo di energia proveniente da fonti convenzionali.

Adozione di un complesso sistema di soluzioni progettuali in grado di stabilire un rapporto interdipendente con l'ambiente esterno.

Un edificio di tipo bioclimatico deve avere la capacità di disperdere quantità minime di calore quando è molto freddo, captando ed accumulando energia solare durante le ore diurne del periodo invernale, nella stagione invece estiva, deve essere in grado di respingere le radiazioni solari cedendo calore all'esterno. Le principali caratteristiche di una casa bioclimatica, si concretizzano attraverso accortezze progettuali che tengano in esame, il clima, il vento, l'illuminazione, la forma, la locazione e l'orientamento dell'edificio.

Sistemi solari attivi e passivi

- "energia solare attiva" (energia termosolare ed energia fotovoltaica)
- "energia solare passiva" (riscaldamento - raffrescamento naturale - illuminazione diurna)



Il riscaldamento solare passivo.

Muro termico

Muro Trombe

La serra

Sistema Barra - Costantini

Il raffreddamento passivo

Ventilazione naturale

Torri del vento

Raffreddamento evaporativo

Illuminazione naturale

7. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Prestazioni attese

Valori limite di induzione magnetica e di campo elettrico

Minimizzare l'esposizione a campi elettrici e magnetici.

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

Distanze minime dagli elettrodotti

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

Principali riferimenti normativi

- D.p.c.m. 23 aprile 1992;

- D.M. n. 381/1998;

- Legge 22 febbraio 2001 n. 36 e Legge 20 marzo 2001 n. 66;

- D.p.c.m. 23 aprile 1992.

8. RISPARMIO IDRICO

Linee Guida

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

- Dispositivi per ridurre tempi di erogazione dell'acqua calda dai singoli erogatori;
- Dispositivi di controllo della portata di acqua di adduzione in entrata sia dell'edificio che delle singole unità immobiliari;
- Dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare a singoli erogatori;
- Dispositivi frangigetto da applicare ai singoli erogatori;
- Cassette di scarico con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (3 - 6 litri)

Principali riferimenti normativi

- Legge 05 gennaio 1994, n.36 «Disposizioni in materia di risorse idriche».

9. PREVENZIONI INCENDI

Prestazioni attese per le parti dell'organismo edilizio

L'organismo edilizio nelle sue parti dovrà rispettare la vigente normativa di prevenzione incendi; dovranno essere rispettate le disposizioni normative in materia, ed in particolare il D.M. 09 aprile 1994.

Principali riferimenti normativi

- D.M. 09 aprile 1994.



10. MANUTENZIONE

Linee guida

Ogni realizzazione dovrà essere dotata di un piano di manutenzione, allegato al progetto esecutivo, che consenta di programmare gli interventi e la loro incidenza sul costo globale dell'edificio, in conformità quanto previsto dal D.P.R. n. 554/1999.

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

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

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

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

11. FRUIBILITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Prestazioni attese

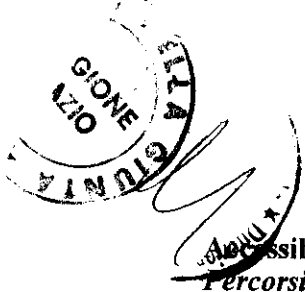
L'organismo edilizio e le unità abitative dovranno nel loro insieme garantire i massimi livelli di accessibilità e fruibilità degli spazi. Idonee soluzioni dovranno essere adottate al fine di garantire l'accessibilità e la sicurezza dei percorsi degli spazi comuni e privati.

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

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

Lo studio pilota di cui alla D.G.R.L. 06 settembre 2002 n. 1212 ha dimostrato che standard di comfort abitativo riferiti alla "CASA AGEVOLE" e l'insieme delle caratteristiche distributive, dimensionali ed organizzativo-gestionali rendono agevole e sicura la fruizione degli spazi abitativi per tutti gli utilizzatori, senza distinzione di appartenenza o meno al mondo della disabilità;

Al fine di valorizzare i contenuti di accessibilità, mobilità e comfort ambientale di cui alla D.G.R.L. 15 febbraio 2000 n. 428, la "CASA AGEVOLE" è stata immaginata come schema spaziale e distributivo nel rispetto della logica delle disposizioni normative vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ma oltremodo flessibile l'utilizzo per qualsiasi tipologia di utente.



Accessibilità e Sicurezza dei percorsi comuni

Percorsi esterni

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

Percorsi orizzontali interni

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

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

Scale e rampe

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

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

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

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

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

Accessi esterni

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

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

Principali riferimenti normativi

- Legge n. 13/1989
- D.M. n. 236/1989
- D.G.R.L. 15 febbraio 2000 n. 428
- D.G.R.L. 06 settembre 2002 n. 1212

