

- Deliberazione della Giunta Regionale 20 febbraio 1996, n. 788.

Programma quadriennale, interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata 1992-1995.
Direttive, termini e modalità procedurali per l'attuazione del programma quadriennale.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 20 febbraio 1996, n. 788.

Legge 11 febbraio 1992, n. 179. Programma quadriennale, interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata 1992-1995. Direttive, termini e modalità procedurali per l'attuazione del programma quadriennale.

LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'assessorato all'urbanistica e casa;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457;

Vista la legge 8 giugno 1990, n. 142;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179;

Visto il decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con modifiche e integrazioni alla legge n. 179/92, in legge 4 dicembre 1993, n. 493;

Vista la legge 28 gennaio 1994, n. 85, recante modifiche e integrazioni alla legge n. 179/92;

Vista la deliberazione del comitato interministeriale per la programmazione economica (C.I.P.E.) in data 16 marzo 1994, avente per oggetto: «legge 17 febbraio 1992 n. 179, recante norme per l'edilizia residenziale pubblica - programmazione per il quadriennio 1992/1995»;

Visto il decreto n. 764 in data 23 giugno 1994 del Ministro dei lavori pubblici, presidente del C.E.R. con il quale sono state ripartite tra le regioni e le province autonome le disponibilità finalizzate alla realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica;

Vista la nota 17 giugno 1994, n. 751 segretariato generale del C.E.R., concernente le procedure per la formazione dei programmi relativi al quadriennio 1992/95;

Visto il decreto 27 luglio 1994, n. 792 del Ministero dei lavori pubblici, riguardante la disciplina di fase e tempi delle procedure di programmazione e realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale n. 1105 del 1° febbraio 1995 con la quale è stato approvato il programma quadriennale degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata 1992/95;

Vista la nota 8 giugno 1995, n. 545, con la quale il segretariato generale del C.E.R. ha riscontrato la sostanziale conformità della deliberazione n. 1105/95, prescrivendo una rettifica riguardante l'ammontare delle

risorse destinate ai programmi di recupero urbano che verrà effettuata in sede di successiva delibera regionale di ripartizione dei fondi, localizzazione degli interventi e scelta dei soggetti attuatori;

Vista la nota 25 ottobre 1994, n. 915 con la quale il segretariato generale del C.E.R. ha precisato che i termini di 180 e 360 giorni entro cui le regioni devono assumere le delibere di localizzazione ed individuazione dei soggetti attuatori dei programmi di E.R.P.S. decorrono dalla data del decreto ministeriale di messa a disposizione delle risorse in favore delle regioni stesse;

Visti i decreti del Ministero dei lavori pubblici in data 1° dicembre 1994, pubblicati sulle *Gazzette Ufficiali* n. 289 del 12 dicembre 1994 e n. 290 del 13 dicembre 1994, concernenti i programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11 della legge n. 493/1993;

Visto il decreto del Ministro dei lavori pubblici - presidente del C.E.R., del 5 agosto 1994, avente per oggetto: «Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e di edilizia residenziale agevolata»;

Tenuto conto che il Consiglio regionale con deliberazione n. 1105, del 1° febbraio 1995, ha demandato questa Giunta regionale il compito di stabilire, preliminarmente, i tempi per la presentazione delle richieste, il tipo di documentazione, i criteri per la selezione degli interventi e degli operatori, nonché d'impartire le necessarie direttive per la completa attuazione del programma;

Visto il decreto ministeriale del 14 luglio 1995, n. 3102, di messa a disposizione delle risorse;

Ritenuto opportuno procedere all'approvazione delle direttive e delle modalità procedurali indispensabili per la programmazione del piano quadriennale 1992/1995, e per la predisposizione ed attuazione dei relativi progetti biennali;

Visto il decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40; all'unanimità:

Delibera:

di approvare il documento «Direttive e modalità procedurali» contenente le necessarie direttive per la completa attuazione del programma regionale di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata 1992/1995, nonché i termini per la presentazione delle richieste, il tipo di documentazione, i criteri per la selezione degli interventi e degli operatori, risultanti dall'allegato documento istruttorio del settore 35 - ufficio I, che si allega alla presente per farne parte integrante (Allegato A);

di approvare successivamente con propria deliberazione l'intero programma quadriennale 1992-1995, ai sensi del decreto ministeriale 15 dicembre 1994, n. 106 e seguenti, articolato in due progetti biennali 1992-1993 e 1994-1995 che conterranno la localizzazione degli interventi e l'individuazione dei soggetti attuatori, riferiti a tutto il quadriennio;

di comunicare la presente deliberazione al C.E.R.

La presente deliberazione è soggetta a controllo ai sensi dell'art. 1, lettera b), del decreto legislativo 13 febbraio 1993, n. 40 e successive integrazioni e modificazioni.

La presente deliberazione sarà pubblicata nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

La Commissione di controllo sull'amministrazione regionale ha consentito l'ulteriore corso nella seduta del 6 marzo 1996, verbale 1245/5.

REGIONE LAZIO - Ass.to URBANISTICA E CASA
PROGRAMMAZIONE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA SOVVENZIONATA 1992-1995
DIRETTIVE E MODALITA' PROCEDURALI

1. FINALITA' ED OBIETTIVI

Con la Delibera programmatica del Consiglio regionale 1.2.1995, n. 1105 sono stati già definiti finalità ed obiettivi di ordine generale che la Regione Lazio intende perseguire nella realizzazione del programma quadriennale 1992-1995. Si evidenziano sinteticamente i criteri informativi del programma che dovranno caratterizzare la successiva fase di attuazione:

- a) Risposta alla richiesta di abitazione, al fabbisogno di alloggi prevalentemente con il rilancio della politica di riqualificazione urbana attraverso il recupero edilizio ed urbano, per quanto riguarda il riassetto degli insediamenti storici esistenti e la riqualificazione delle periferie urbane, anche con la sperimentazione di programmi complessi (programmi integrati e programmi di recupero urbano) e la realizzazione di interventi ordinari e speciali;
- b) sinergia fra risorse pubbliche e risorse private, attraverso la definizione di nuove forme procedurali innovative per la programmazione e l'attuazione degli interventi previsti;
- c) perseguimento del miglioramento della qualità abitativa-residenziale ed urbana attraverso una nuova articolazione dei massimali di costo e con il riconoscimento dei differenziali di costo relativi ad un miglioramento della qualità, in relazione ad alcune scelte procedurali e tecniche attinenti al comfort, all'assicurazione ed al programma di qualità/manutenzione.

Tale miglioramento è possibile ottenere in riferimento anche alla normativa vigente, in particolare alla nuova legge sui LLPP n. 216 del 2 Giugno 1995, per quanto riguarda i lavori pubblici ed il D.M. 5. Agosto 1994, per quanto riguarda i Costi degli interventi;

- d) riorganizzazione e riqualificazione delle strutture preposte alla realizzazione del programma quadriennale per fare fronte ad un impegno di tipo straordinario nella elaborazione di forme e procedure innovative di programmazione e di attuazione degli interventi, con la possibilità di verificare l'efficacia dei risultati degli interventi stessi in termini sociali economici e di soddisfacimento dell'esigenza dei destinatari ed attraverso anche il coordinamento tra i vari Enti interessati all'attuazione del programma.

Per la copertura finanziaria degli interventi da realizzare, ricompresi all'interno di ciascun progetto biennale, vengono utilizzate le risorse finanziarie assegnate alla Regione Lazio dalla Delibera CIPE del 16. Marzo 1994 e successivi Decreti di finanziamento.

2. ARTICOLAZIONE DEL PROGRAMMA QUADRIENNALE

La Regione, per gli esistenti limiti temporali e procedurali, nonché per garantire ai Comuni, ai soggetti attuatori ed agli operatori un sufficiente margine temporale per la predisposizione dei programmi e per l'espletamento delle necessarie verifiche di carattere operativo, delibera che il programma quadriennale, pur articolato in due distinti progetti biennali 1992-1993 e 1994-1995, non viene attuato distintamente, ma in un unico progetto.

Fermo restando quanto stabilito dalla delibera CER del 28 Aprile 1994, il programma quadriennale dovrà essere approvato dalla Giunta Regionale entro 360 giorni dalla pubblicazione della precedente Delibera programmatica 1105/95 pubblicata sul BUR del 20 Luglio 1995. Dati i tempi ristretti a disposizione imposti dalla necessità di investire le risorse economiche ripertite dal CIPE, è apparso opportuno, tenuto conto del carattere sperimentale che possono assumere alcuni interventi, non imporre limitazioni troppo rigide sotto l'aspetto qualitativo e quantitativo all'uso delle risorse finanziarie programmate all'interno dei due progetti biennali attuativi e quindi consentire margini di flessibilità alla programmazione regionale nel rispetto dei limiti complessivi imposti dalla Delibera CIPE/94.

3. CONTENUTO DEL PROGRAMMA QUADRIENNALE 1992-1995

La Deliberazione del C.R. 1105/95 delega la Giunta Regionale a provvedere a stabilire i tempi per la presentazione delle richieste per accedere ai finanziamenti, l'indicazione della documentazione necessaria, i criteri per la selezione degli interventi dei soggetti attuatori e degli operatori, nonché ad impartire le necessarie direttive per la completa attuazione del programma, anche con riferimento alle Direttive emanate dal CER in materia.

4. TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Gli interventi previsti si possono suddividere in:

- A) Interventi Ordinari;
 B) Programmi Complessi;
 C) Programmi per categorie speciali.

<u>A) INTERVENTI ORDINARI</u>	<u>LEGGE</u>	<u>SOGG. ATT.</u>	<u>DEL. CIPE 16.3.94</u>
- Recupero, anche tramite l'acquisto di immobili destinati all'ERP da parte dei Comuni ed IACP	art. 11, L. n. 179/92	IACP, COMUNI	2.5.1/2
- Interventi di Recupero e Costruzione da dare in locazione a lavoratori dipendenti, ai sensi dell'art. 9 L. 493/93 e dell'art. 4 L. 85/94	art. 8, L. n. 179/92 art. 9, L. n. 493/93 art. 4, L. n. 85/94	IACP, COMUNI	2.5.4/d
- Adeguamento impiantistico del patrimonio abitativo	L. n. 46/90, DPR 447/91	IACP, COMUNI	2.5.4/f
- Eliminazione delle barriere architettoniche negli insediamenti di edilizia residenziale pubblica realizzati prima dell'entrata in vigore della L. n. 104/92	art. 4, L. n. 104/92	IACP, COMUNI	2.6
- Costruzione, ammodernamento e manutenzione delle strutture destinate ad alloggi per studenti universitari	art. 18, L. n. 390/91	IACP, Comuni.	2.5.4/g
- Incremento patrimonio abitativo (Nuove Costruzioni)		IACP, Comuni.	2.5.4/e
<u>B) PROGRAMMI COMPLESSI</u>	<u>LEGGE</u>	<u>SOGG. ATT.</u>	<u>DEL. CIPE 16.3.94</u>
- Programmi integrati di intervento (P.I.)	art. 16, L. n. 179/92	IACP, COMUNI, soggetti pubblici e privati anche associati fra di loro	2.5.4/c
- Programmi di recupero urbano (P.R.U.)	art. 11, L. n. 493/93	IACP, COMUNI, soggetti pubblici e privati anche associati fra di loro	2.5.1/b
<u>C) INTERVENTI PER CATEGORIA SPECIALI</u>	<u>LEGGE</u>	<u>SOGG. ATT.</u>	<u>DEL. CIPE 16.3.94</u>
- Interventi destinati alla soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali (anziani, giovani coppie, handicappati, studenti universitari, immigrati, soggetti in fase di inserimento sociale; rif. nota Min. LL.PP./CER n. 3347 del 27.06.94)	art. 4, L. n. 179/92	IACP, COMUNI, Coop. edilizie a proprietà indivisa	2.5.3

PREVISIONE COSTI INTERVENTI

I valori di riferimento dei costi totali preliminari di programmazione degli interventi di edilizia sovvenzionata, verranno assunti con apposito provvedimento di Giunta Regionale di recepimento del D.L. 5.8.94 (G. U. n. 194 del 20.8.94) " Determinazione dei limiti max di costo per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata ed edilizia agevolata".

4.1 - (A) INTERVENTI ORDINARI

4.1.1 - INTERVENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO RESIDENZIALE

La Regione, secondo quanto stabilito dall'art.11, L.179/92 e dalla Delibera CIPE- codice 2.5.1. a, deve destinare almeno il 30% del totale dei finanziamenti, all'edilizia sovvenzionata ed al recupero del patrimonio edilizio residenziale.

Tipi di interventi (Delibera Cipe punto 5.1.1):

- 1) recupero del patrimonio edilizio di proprietà dei Comuni o dell'I.A.C.P. (superficie con destinazione residenziale non inferiore al 70% della superficie utile complessiva, gli immobili devono essere liberi o comunque disponibili);
- 2) recupero di immobili non residenziali, ma funzionali alla residenza (possono essere recuperati, ampliati o di nuova costruzione e non devono incidere in misura maggiore del 10%);
- 3) acquisizione di immobili da recuperare ai sensi dell'art. 7 della L. 25/80;
- 5) acquisizioni di immobili non residenziali con destinazione funzionale alla residenza;
- 6) adeguamento delle urbanizzazioni;
- 7) acquisto o realizzazione di alloggi parcheggio per interventi di recupero.

4.1.2 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

I comuni e gli IACP potranno utilizzare risorse del quadriennio 1992-1995 per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli insediamenti di ERP realizzati antecedente-mente alla data di entrata in vigore della L. 5.21992, n. 104.

Per l'anzidetta finalità la Regione ha riservato il 3% della disponibilità finanziaria assegnata.

Le richieste di finanziamento dovranno essere formulate indicando gli insediamenti di ERP od il singolo fabbricato dove si intende intervenire, l'epoca di realizzazione dell'insediamento (data di ultimazione dei lavori e legge di finanziamento) ed il tipo di intervento da realizzare e la relativa previsione di spesa.

4.1.3 - COMPLETAMENTO DI PROGRAMMI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

E' previsto il finanziamento di proposte di completamento di programmi di edilizia di ERP avviati e non portati a termine per carenza di finanziamenti, anche in relazione a sopravvenuti maggiori oneri di esproprio.

4.1.4 - ACQUISIZIONE ED URBANIZZAZIONE DI AREE DESTINATE AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Soggetti attuatori: Comuni

I Comuni possono acquistare aree edificabili ad uso residenziale e proporre la loro urbanizzazione primaria e secondaria.

I Comuni dovranno dichiarare l'impegno ad acquisire aree sulla base di una formale offerta di vendita o mediante esproprio ed attestare che l'area è idonea tecnicamente, in riferimento alle proprie caratteristiche geomorfologiche ed agli eventuali vincoli su di esse presenti.

4.1.5 - RECUPERO E COSTRUZIONE DI ALLOGGI DA ASSEGNARE IN LOCAZIONE A LAVORATORI DIPENDENTI (PUNTO 2.5.4 LETTERA D DELIB. CIPE, ART. 9 L. 493/93 E ART. 4 L. 85/94)

Soggetti attuatori: Comuni, I.A.C.P., Cooperative edilizie (divise o indivise) imprese di costruzione, consorzi tra i soggetti sopracitati.

Comprende il recupero e la nuova costruzione di alloggi da assegnare in locazione a lavoratori dipendenti per un periodo non inferiore a otto anni; tali interventi sono soggetti alle disposizioni di cui ai commi 3,8, dell'art. 8 della Legge n.179/92.

4.1.6 - INCREMENTO PATRIMONIO ABITATIVO

Soggetti attuatori: I.A.C.P

Agli IACP è demandata l'attività di nuova edificazione e la verifica dell'idoneità delle localizzazioni, proposte dai Comuni, specificate nell'apposita scheda di localizzazione (situazione urbanistica, situazione dei bandi di assegnazione utenza) e successivamente esaminate dall'Assessorato competente. Gli accertamenti preliminari, in relazione alle norme sull'accelerazione degli investimenti ex Legge n.493/93, dovrebbero essere effettuati prima della delibera di localizzazione; nella convenzione dovranno poi essere definiti gli oneri a carico dei Comuni.

4.1.7 - ADEGUAMENTO DEL PATRIMONIO ABITATIVO ALLE NORME SULLA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNICI

Soggetti attuatori: IACP ed i Comuni.

Saranno concessi finanziamenti per adeguare il patrimonio abitativo esistente alla normativa vigente sulla sicurezza degli impianti tecnici di cui alla L. n.46/90 cd al D.P.R. n. 447/91, contenente il Regolamento di attuazione della legge stessa.

L'Assessore Regionale è autorizzato ad accogliere le richieste ed emettere i provvedimenti conseguenti dopo che gli IACP ed i Comuni interessati avranno trasmesse le Delibere Assunte approvate, tipicamente la presa d'atto del CORECO, nelle quali dovranno essere dettagliatamente indicati i fabbricati dove intervenire, il tipo di adeguamento da effettuare e la previsione di spesa da sostenere.

4.1.8 - COSTRUZIONE, AMMODERNAMENTO E MANUTENZIONE DELLE STRUTTURE DESTINATE AD ALLOGGI PER STUDENTI UNIVERSITARI

Soggetti attuatori: Comuni, Iacp.

Possono essere richiesti interventi previsti dall'art. 18 della legge 390/91, consistenti nella:

- a) Costruzione, ampliamento, ristrutturazione, ammodernamento e manutenzione delle strutture destinate ad alloggi per studenti universitari;
- b) Concessione di contributi alle province ed ai Comuni, ove esistono sedi universitarie per la ristrutturazione di immobili di loro proprietà da adibire alla medesima destinazione.

Tali interventi saranno localizzati anche sulla base del numero degli studenti iscritti alle università o un corso di laurea o di specializzazione post-laurea, e dei fuori sede, nonché sulla base della facilità di collegamento con le strutture universitarie.

4.2 - (B) PROGRAMMI COMPLESSI

Il "programma integrato di intervento" (P.I.) ed il "programma di recupero urbano" (P.R.U.) costituiscono due strumenti di programmazione che consentono la realizzazione di progetti complessi in grado di incidere nelle realtà locali. Nelle more dell'approvazione di Normative regionali in materia, ai fini della presente programmazione, si deve fare riferimento alle disposizioni vigenti.

L'elemento che differenzia i due strumenti di programmazione, caratterizzati entrambi dalla compresenza di soggetti e risorse pubbliche e private, è rappresentato dall'ambito di applicazione:

- i P.I., essendo di più estesa portata, sono tali da incidere sulla riqualificazione del tessuto edilizio, urbanistico ed ambientale;

- i P.R.U. sono limitati ad interventi che prevalentemente riguardano il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, comprendente:

- a) patrimonio di edilizia residenziale pubblica localizzata nei p.d.z. di cui alla legge 18 Aprile 1962, n. 167;
- b) patrimonio di edilizia residenziale pubblica degli IACP e dei Comuni, non ricompresi nei p.d.z. 167;
- c) patrimonio di edilizia residenziale pubblica di altri Enti locali e dello Stato.

4.2.1 - PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO - DELIBERA C.I.P.E.p.2.5.4./c

I P.I. sono stati introdotti al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale con il concorso di soggetti pubblici e privati (art.16, L.179/92).

Soggetti attuatori: I.A.C.P., Comuni, soggetti pubblici e privati

I P.I. possono essere localizzati in zone edificate in tutto o in parte o da destinare a nuova edificazione; le tipologie di intervento che possono essere ammesse al contributo e ricomprese nel P.I. sono una o più tra le seguenti:

- a) interventi di costruzione o recupero di alloggi, da parte di Imprese o Cooperative di produzione e lavoro per la vendita o da parte di Cooperative di abitazione; l'assegnazione è destinata agli stessi soci;
- b) interventi di recupero di alloggi da destinare alla locazione, per un periodo non inferiore ad 8 anni, utilizzando i finanziamenti di edilizia sovvenzionata (Legge 493/93);
- c) risanamento dei fabbricati, per le parti comuni, a cura di proprietari singoli o associati (art.12 Legge 179/92);
- d) recupero di alloggi da parte di privati in possesso dei requisiti richiesti;
- e) interventi di costruzione, di recupero o di acquisto e recupero, da parte degli I.A.C.P. e Comuni;
- f) interventi di costruzione o di recupero di alloggi da destinare alla locazione (art.8 e 9 Legge n.179/92).

Viene definito programma integrato uno strumento urbanistico che oltre a soddisfare un documentato fabbisogno abitativo, possiede almeno tre delle seguenti caratteristiche:

- pluralità di funzioni e destinazioni d'uso;
- modalità diversificate di intervento;
- recupero alloggi c/o nuove costruzioni attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
- acquisto patrimonio esistente connesso al programma (aree o edifici);
- opere di urbanizzazione
- interventi di miglioramento dell'ambiente;

- compresenza di operatori pubblici e privati
- concorso di risorse finanziarie pubbliche e private
- interventi contestuali di edilizia libera e di edilizia sovvenzionata e/o edilizia agevolata e/o edilizia convenzionata.

4.2.2 - PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO (P.R.U.) (art. 11 L 493/93) DELIBERA CIPE p.2.5.1/b

Soggetti attuatori : I.A.C.P., Comuni, soggetti pubblici e privati.

Riguardano prevalentemente il patrimonio d'edilizia residenziale pubblica nelle aree comprese nei Piani di zona ,di cui alla legge 167/62 o di quello degli I.A.C.P. e dei comuni o il patrimonio di edilizia residenziale di Enti locali o dello Stato.(art.11,L.493/93) .

I P.R.U. possono comprendere la realizzazione di uno o più dei seguenti interventi:

- a) recupero edilizio di alloggi pubblici;
- b) realizzazione di alloggi parcheggi, laddove necessari all'attuazione degli interventi di cui alla lettera a);
- c) manutenzione straordinaria, ammodernamento, sostituzione, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- d) realizzazione o recupero delle opere di urbanizzazione secondaria;
- e) realizzazione di opere di riqualificazione ambientale, consistenti nella riqualificazione dell'arredo urbano, nella sistemazione delle aree verdi; bonifica delle discariche o costruzioni abusive, qualsiasi tipo di opera tesa al risanamento o valorizzazione.

4.3 - (C) PROGRAMMI PER CATEGORIE SPECIALI (ART. 4 L. 179/92) (Del. CIPE 2.5.3)

La Regione, ai sensi dell'art. 4 della L. 179/92 ha riservato una quota pari all'11% delle risorse loro assegnate per la soluzione di problemi abitativi di particolari categorie sociali. Per tali alloggi la Regione potrà stabilire requisiti soggettivi od oggettivi, in deroga a quelli previsti dalle vigenti Norme in materia di edilizia residenziale pubblica. Detta Norma prevede altresì che la Regione individui di volta in volta le categorie a cui destinare i fondi riservati, stabilendo altresì i requisiti per l'accesso alla proprietà od al godimento degli alloggi. La Regione Lazio, nell'avvalersi di tali possibilità ha individuato con la Delibera n. 1105/95 quali categorie speciali quelle degli anziani, delle giovani coppie, degli handicappati, degli studenti universitari, degli immigrati, dei soggetti in fase di inserimento sociale.

4.4 - ITER PROCEDURALE PER LA PROMOZIONE E LA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI COMPLESSI - ACCORDO DI PROGRAMMA (L. 142/90)

I Comuni promuovono la formazione da parte dei soggetti pubblici e/o privati dei programmi che ritengono più idonei alle loro esigenze, mediante il proprio assenso obbligatorio e l'eventuale partecipazione diretta.

I Comuni e gli IACP provvederanno a redigere i bandi per le richieste di finanziamento e di partecipazione agli interventi promossi dai Comuni stessi ed ad elaborare la priorità delle richieste alla Regione.

I Comuni approvano i programmi, tenendo conto degli eventuali nulla-osta o delle Autorizzazioni di competenza di altri Enti.

Al fine di agevolare l'approvazione dei programmi, il Sindaco promuove la conclusione di accordi di programma, ai sensi dell'art. 27 della legge 8 Giugno 1990, n. 142.

La Giunta Regionale valuterà le domande ed assegnerà i finanziamenti sulla base di un esame documentale, dimensionale e qualitativo delle proposte pervenute, tenendo conto dei criteri sopra indicati.

In aggiunta a tali criteri la Giunta regionale terrà infine conto di una equilibrata distribuzione territoriale dei Programmi pervenuti, anche in relazione al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi nelle aree a maggiore tensione abitativa.

5. CRITERI E PROCEDURE DI SELEZIONE DEGLI INTERVENTI.

Saranno considerati prioritari i Programmi e gli Interventi conformi alla strumentazione urbanistica esecutiva (piani di recupero o piani particolareggiati), in quanto rappresentano scelte coerenti di recupero edilizio ed urbanistico, valutate in relazione ad obiettivi più generali di riqualificazione di contesti degradati, di ricomposizione della morfologia urbana, di potenziamento della residenza, di incremento della dotazione di spazi pubblici.

Eventuali modifiche alla strumentazione urbanistica possono essere proposte se esse si rivolgono a vantaggio della funzione residenziale e della plurifunzionalità dell'intervento stesso. Per gli interventi di edilizia residenziale di nuova costruzione, compresi nei P.I.R., è indispensabile che vengano proposti in aree ricadenti all'interno di piani di zona approvati ovvero adottati.

Per quanto riguarda gli interventi di costruzione, ammodernamento e manutenzione delle strutture destinate ad alloggi per studenti iscritti alle università e dei fuori sede, questi saranno localizzati anche sulla base della facilità di collegamento con le strutture universitarie.

5.1 - INTERVENTI ORDINARI

Per la selezione degli interventi ordinari, in linea generale si farà riferimento ai criteri definiti per i programmi complessi, ed in particolare si verificherà quanto segue:

- che gli interventi di edilizia residenziale siano compatibili con l'effettiva richiesta di fabbisogno abitativo e che essi comprendano un minimo di numero dodici alloggi;
- che gli interventi siano compatibili con la dimensione del bacino di utenza, che può interessare anche più comuni limitrofi.

5.2 - PROGRAMMI COMPLESSI

5.2.1 - Programmi integrati (P.I.) e Programmi di recupero Urbano (P.R.U.)

I P.I. ed i P.R.U., che perseguono gli obiettivi generali, verranno selezionati attraverso la verifica dei seguenti requisiti:

Programmi integrati (P.I.)

- Fattibilità tecnico-urbanistica

- a) siano conformi alla strumentazione urbanistica esecutiva;
- b) siano comprese in aree delimitate come zone di recupero;
- c) privilegino la funzione residenziale;
- d) servino alla riqualificazione edilizia, funzionale ed ambientale del contesto urbano in cui si collocano;
- e) siano localizzati in aree od immobili di proprietà pubblica;
- f) determinino una diminuzione della tensione abitativa;
- g) siano localizzati in aree di frange esterne di abitati nelle quali si riscontri carenza di strutture urbane e di servizi ad al cui interno siano presenti aree inedificate e/o degradate;

h) siano localizzati in aree con destinazione produttive e terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana anche per la realizzazione di servizi.

- Caratteristiche economiche dell'intervento

- a) registrino il concorso di risorse finanziarie pubbliche e private;
 - b) comprendano operatori diversi pubblici e privati.
- Nel caso di concorso di operatori pubblici e privati dovrà essere indicato l'entità del finanziamento a carico di ciascun soggetto.
- c) collocazione nel contesto urbano e territoriale;
 - d) livello di tensione e di tensione sociale riscontrabile;
 - e) stato di conservazione, livello di efficienza e dotazione degli standards urbanistici, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - f) livello di degrado ambientale all'interno e nel contesto degli insediamenti;
 - g) livello di degrado edilizio dei fabbricati residenziali;
 - h) garantiscano l'attuazione completa e puntuale del programma, sulla base dei tempi e delle modalità indicate dal soggetto attuatore per la fase di realizzazione e, ove prevista, per la fase di gestione;
 - i) il programma temporale di attuazione è completo ed attendibile;
 - l) siano definiti i requisiti prestazionali, ai quali si atterrà il soggetto attuatore in fase di progetto esecutivo;

Programmi di recupero urbano (P.R.U.)

- Fattibilità tecnico-urbanistica

- a) siano rivolti alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale;
- sono privilegiati gli interventi ricadenti in aree ad alta tensione abitativa caratterizzate dalla compresenza di degrado abitativo e sociale e nelle quali è previsto un effettivo processo di riqualificazione urbanistica ed ambientale del patrimonio edilizio pubblico.
- A tale proposito si terrà conto dei seguenti parametri di riferimento:
- dimensione;
 - collocazione nel contesto urbano e territoriale;
 - livello di tensione e di tensione sociale riscontrabile;
 - stato di conservazione, livello di efficienza e dotazione degli standards urbanistici, con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie;
 - livello di degrado ambientale all'interno e nel contesto degli insediamenti;
 - livello di degrado edilizio dei fabbricati residenziali;
- b) garantiscano l'attuazione completa e puntuale del programma, sulla base dei tempi e delle modalità indicate dal soggetto attuatore per la fase di realizzazione e, ove prevista, per la fase di gestione;
 - c) il programma temporale di attuazione sia completo ed attendibile;
 - d) siano definiti i requisiti prestazionali, ai quali si atterrà il soggetto attuatore in fase di progetto esecutivo;

e) siano definite le modalità di verifica dei requisiti prestazionali di cui al punto d), relativamente alla parte pubblica del programma per la quale il privato assume l'attuazione direttamente o in regime di concessione;

f) sia garantita l'incremento della qualità prestazionale degli alloggi, al quale il soggetto attuatore si atterrà in fase di progetto, costruzione e gestione, a mezzo della seguente strumentazione:

- capitolato prestazioni ambientali;
- capitolato prestazioni tipologiche;
- capitolato descrittivo oggettuale;
- libretto d'uso;
- libretto e programma di manutenzione.

- Caratteristiche economiche dell'intervento

a) le modalità di finanziamento proposte, a parità di investimenti pubblici, riescano a far ottenere il massimo dei risultati sul piano dei benefici sociali;

b) emergano convenienze economiche che rispettivamente conseguono il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma;

c) sia previsto un maggior apporto di risorse aggiuntive provenienti da soggetti privati, con garanzie sia sul piano produttivo che gestionale.

Programmi integrati (P.I.) e Programmi di recupero Urbano (P.R.U.)

- Conseguimento di obiettivi generali

a) sia prevista una congrua quota di alloggi da destinare a lavoratori dipendenti;

b) sia prevista una congrua quota di alloggi a favore delle categorie sociali deboli, ai sensi dell'art. 11, comma 5 del D.L. 5 Ottobre 1993, n. 398, convertito con modificazioni nella legge 4 Dicembre 1993, n. 493.

- Forme di convenzionamento.

a) nel caso di interventi contestuali di edilizia libera ed edilizia convenzionata, siano definite le forme di convenzionamento fra i soggetti privati e l'amministrazione comunale;

b) i soggetti privati abbiano fornito dichiarazione irrevocabile di assenso ad accettare i contenuti degli schemi di convenzione fra essi e l'Amministrazione comunale.

6. DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Per i programmi di intervento proposti, i Comuni individuano con propria Deliberazione consiliare, attestante la volontà dell'Amministrazione ad attuare la realizzazione del programma, anche su proposta degli operatori, le zone e gli edifici dove intendono procedere alla realizzazione di interventi previsti, alla formazione di programmi integrati o di programmi di recupero urbano, provvedendo alla loro delimitazione su base cartografica alla opportuna scala. Detta perimetrazione dovrà evidenziare gli interventi di edilizia pubblica che si intendono realizzare attraverso il programma stesso. La Deliberazione dovrà altresì indicare con precisione le risorse pubbliche e private che essi intendono impiegare per la realizzazione degli interventi previsti, specificandone la tipologia e l'entità ed assicurandone la disponibilità per la parte privata.

La documentazione da produrre per tutti gli interventi ammissibili a finanziamento, opportunamente adeguata alla specificità dell'intervento proposto è la seguente:

- a) Delibera di Consiglio Comunale di programma (ved. nota n. 1);
- b) Delibera Giunta Comunale (vedi nota n. 2);
- c) schede interventi proposti, sulla base dei modelli regionali allegati al presente documento istruttorio;
- d) Relazione tecnico illustrativa con allegato schema planimetrico in scala adeguata che evidenzii il rapporto fra l'area interessata (perimetrata) ed il contesto urbano generale e che fornisca le seguenti indicazioni:
 - previsione strumenti urbanistici vigenti;
 - esistenza di eventuali vincoli (architettonici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, sismici, ecc...);
 - individuazione di edifici e/o zone interessate, distinguendo:
 - edifici di proprietà comunale o pubblica;
 - edifici da acquistare per il recupero a residenza e/ o opere di urbanizzazione secondaria; nel caso di utilizzazione dei volumi edificati per le attrezzature pubbliche o di interesse generale, dovrà essere verificato il contributo dei volumi stessi per il rispetto degli standards urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68;
 - edifici privati interessati al recupero residenziale;
 - opere infrastrutturali;
 - opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di quelle progettate;
 - stima del numero di alloggi di temporaneo trasferimento e di rotazione;
 - quantificazione in linea di massima dei vani ricavabili dopo l'intervento di recupero (restauro e/o ristrutturazione), confrontati con i vani attuali;
- e) studio di fattibilità con descrizione della pluralità dei soggetti interessati, delle tipologie, delle risorse impiegate e dei tempi previsti per la realizzazione;
- f) piano finanziario contenente:
 - costi per l'acquisizione delle aree;
 - costi di realizzazione, comprensivi dei costi di progettazione e delle spese tecniche e generali, degli interventi pubblici formulati su base parametrica, suddividendo le risorse finanziarie fra i diversi soggetti partecipanti;
- g) tavola comparativa, ove necessario, che evidenzii le eventuali varianti previste dal programma, rispetto al PRG vigente ed ai relativi strumenti attuativi;
- h) costo di massima del programma;

- i) quantificazione in linea di massima dei vani ricavabili dopo l'intervento di recupero (restauro e/o ristrutturazione), confrontati con i vani attuali;
- l) documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma (atti di vendita o promesse di vendita registrate);
- m) schema di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione di finanziamento e che disciplini inoltre i rapporti fra i soggetti promotori attuatori del programma, e che può essere assunto come schema di base per il futuro eventuale accordo di programma fra enti pubblici e per le eventuali convenzioni, attuate dopo i relativi bandi, fra i soggetti pubblici ed i soggetti privati partecipanti al programma;
- n) studio planivolumetrico in scala adeguata con rappresentazione dei volumi pubblici e privati delle destinazioni d'uso e delle previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- o) preliminare di accordo di programma, qualora esistente.

La scelta dei Programmi proposti dai Comuni verrà approvata con Delibera di Giunta Regionale, sulla base di una valutazione accurata degli elementi di qualificazione sopra enunciati, al fine di verificarne la reale consistenza e la compresenza. In aggiunta ai sopra indicati criteri, la giunta regionale terrà infine conto di una equilibrata distribuzione territoriale dei Programmi anche in relazione al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi nelle aree a maggiore tensione abitativa.

Per i programmi ordinari e per le categorie speciali, la documentazione da presentare può fare riferimento a quella dei programmi complessi, opportunamente adeguata alle singole tipologie di intervento.

7) TEMPI PER LA PRESENTAZIONE DELLE RICHIESTE

Al fine di consentire alla Giunta Regionale la formazione del programma quadriennale 1992-1995, i Comuni e gli altri Enti attuatori dovranno presentare alla Regione Lazio, Assessorato URBANISTICA E CASA, Sett. 35 le proposte di intervento relative alle tipologie ammissibili a finanziamento, complete della documentazione precedentemente indicata e delle schede debitamente compilate, entro e non oltre 60 giorni dalla data della pubblicazione della presente deliberazione di Giunta relativa alle Direttive e modalità procedurali sul BUR.

NOTE

NOTA n 1

La Delibera di Consiglio Comunale dovrà indicare e contenere:

- a- linee programmatiche dell'intervento,
- b- finalità dell'intervento,
- c -perimetrazione delle zone interessate dal Programma integrato con campitura delle proprietà pubbliche;
- d- dichiarazione relativa all'impegno dell'Amministrazione comunale quale coordinatore dell'intervento,
- e- eventuale approvazione preliminare di accordo di programma.

NOTA n 2

La Delibera di Giunta Comunale dovrà indicare e contenere:

(qualora non già previsto nella del.ne Consiliare)

- a - richiesta approvazione e finanziamento intero programma. 1° stralcio,
- b -perimetrazione e campitura dei singoli tipi d'intervento,
- c - Indicazione:

- n. alloggi privati richiesti
- n. alloggi pubblici richiesti,
- edifici per il terziario,
- infrastrutture,

costo di massima degli interventi previsti,

- d) schema di convenzione con i privati

Allegati alle Deliberazioni:

1) Relazione tecnico illustrativa con allegato schema planimetrico in scala adeguata che evidenzia il rapporto fra l'area interessata (perimetrata) ed il contesto urbano generale:

Previsione strumenti urbanistici vigenti,

esistenza di vincoli (architettonici, paesaggistici, ambientali, idrogeologici, sismici etc),

individuazione edifici e/o zone interessate ricadenti nel Centro Storico (zona A),

- distinzione ed individuazione,
- edifici di proprietà comunale o pubblica,
- edifici da acquistare per il recupero a residenza,
- edifici privati interessati al recupero residenziale,
- opere infrastrutturali
- quantificazione in linea di massima dei costi di intervento e dei vani ricavabili dopo l'intervento di recupero (restauro e/o ristrutturazione) confrontati con i vani attuali, nonché dei servizi e dei vani commerciali previsti.
- quantificazione dei costi per le opere infrastrutturali.

2 Studio preliminare a scala adeguata con rappresentazione dei volumi e destinazioni d'uso assieme alle previste opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

3 Piani finanziario contenente a) i costi previsti per l'acquisizione delle aree, b) i costi di realizzazione (comprensivi dei costi di progettazione e delle spese tecniche e generali) degli interventi pubblici formulati su base parametrica (prezzario regionale) con la suddivisione delle risorse finanziarie fra i diversi soggetti partecipanti;

4 Tavola comparativa ove necessario che evidenzi le eventuali varianti previste dal programma rispetto al PGR vigente ed ai relativi strumenti attuativi;

5 Documentazione attestante la proprietà o la disponibilità delle aree e degli edifici interessati dal programma;

6 Schema di programma che indichi i tempi e le modalità di realizzazione e finanziamento e che disciplini inoltre i rapporti fra i soggetti promotori attuatori del programma, da assumere come schema di base per il futuro eventuale accordo di programma fra enti pubblici - e per le eventuali convenzioni -attuate dopo i relativi bandi- fra i soggetti pubblici ed i soggetti privati partecipanti al programma;

7 Dichiarazioni dei privati proprietari degli alloggi attestanti la loro disponibilità a coprire l'eventuale importo per lavori eccedenti il contributo regionale ad assumere impegni per vincoli ed obblighi secondo prescrizioni all'uso disposte ai fini della corretta, puntuale ed efficiente realizzazione degli interventi finanziati.

8 Eventuale studio planivolumetrico in scala adeguata con rappresentazione dei volumi pubblici e privati, delle destinazioni d'uso e delle previste opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

9 Eventuale preliminare di accordo di programma.

REGIONE LAZIO - Assessorato Urbanistica e Casa

Programma quadriennale di interventi E.R.P.S. - 1992 - 95

(importi in milioni)

TIPOLOGIE D'INTERVENTO	Delib. C.I.P.E. 16.3.94		Edilizia Sovvenzionata Ripartizione fondi assegnati alla Regione Lazio			Soggetti attuatori	Categorie interventi
	p.to	1	1	Totale quadriennio alla 1.1.12, (091)	Bilancio 92 - 93 alla 30.6.94		
A OBIETTIVI ECONOMICI						(G)	
art. 11 L. 179/72 interventi di recupero patrimonio edilizio residenziale (acquisto e recupero)	2.5.1 a	30	30	311,7227 (A)	150,2103	151,5124	IACP Comuni
art. 11 L. 492/93 Realizzazione di programmi di recupero urbano	2.5.1 b	15	15	164,8616 (B)	24,3009	162,5525	IACP Comuni Soggetti pubblici e privati anche associati tra loro
art. 7 comma 4 L. 492/93 Costruzione di nuove abitazioni nelle regioni colpite da eventi sismici	2.5.2	5					
art. 26 comma B L. 104/92 Eliminazione barriere architettoniche	2.6	20					IACP Comuni
B OBIETTIVI FUNZIONALI						(E)	
art. 4 commi 1 e 2 L. 179/72 Problemi abitativi di particolari categorie sociali	2.5.3	15	8	86,9527	51,1708	37,8219	IACP Comuni
C OBIETTIVI PERCENTUALI DI FINANZIAMENTO FUNZIONALI DI COMPETENZA REGIONALE						(C)	
Completamento programmi di edilizia residenziale pubblica	2.5.4 a		5	55,6256	26,4730	31,1676	IACP Comuni
Acquisizione ed urbanizzazione aree destinate ad edilizia residenziale pubblica	2.5.4 b		3	33,3723 (C)	7,3519	26,0304	Comuni
art. 16 L. 179/72 Formazione e realizzazione di programmi integrati d'intervento	2.5.4 c		10	111,2609	34,7957	76,4512	IACP Comuni Soggetti pubblici e privati anche associati tra loro
art. 9 L. 492/93 - art. 4 L. 85/94 Recupero e costruzione di alloggi in locazione a lavoratori dipendenti	2.5.4 d		8	88,7927	51,1708	37,8219	IACP Comuni Cooperative Imprese e Consorzi
Incremento patrimonio abitativo	2.5.4 e		13	164,8616	71,5613	93,3001	IACP Comuni
L. 44/90 D.P.R. 457/91 Adeguamento patrimonio abitativo alle norme sulla sicurezza degli impianti tecnici	2.5.4 f		6	64,4964	31,5926	12,9039	IACP Comuni
art. 12 L. 290/91 Costruzione, ammodernamento e manutenzione delle strutture destinate ad alloggi per studenti universitari	2.5.4 g		2	27,2662	8,7672	12,0590	IACP Comuni Province Cooperative indiv. Imprese
Totale generale			120	1.112,4091	470,4056	622,0997	

Note:

(A): Di tale importo la percentuale del 1,8 è viene destinata alla abilitazione delle Barriere Architettoniche;

(B): Idea come sopra con percentuale del 0,61;

(C): Idea come sopra con percentuale del 0,62;