



Regione Umbria

Giunta Regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 968 DEL 28/07/2014

OGGETTO: L. R. 28/11/2003, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione delle modalità, delle procedure e dei criteri per l'acquisto di alloggi liberi da destinare alla locazione a canone sociale.

		PRESENZE
Marini Catiuscia	Presidente della Giunta	Assente
Casciari Carla	Vice Presidente della Giunta	Presente
Bracco Fabrizio Felice	Componente della Giunta	Assente
Cecchini Fernanda	Componente della Giunta	Presente
Paparelli Fabio	Componente della Giunta	Presente
Riommi Vincenzo	Componente della Giunta	Presente
Rometti Silvano	Componente della Giunta	Presente
Vinti Stefano	Componente della Giunta	Presente

Presidente: Carla Casciari

Segretario Verbalizzante: Catia Bertinelli

Efficace dal 30/07/2014

Il funzionario: FIRMATO

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'Assessore Stefano Vinti

Preso atto:

- a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;
- b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal Dirigente competente;
- c) della dichiarazione del Dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;
- d) del parere favorevole del Direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

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

Visto il Regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'Assessore, corredata dei pareri prescritti dal Regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;
- 2) di approvare l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale al presente atto, concernente: "modalità e procedure per l'acquisto di alloggi liberi ed agibili da destinare alla locazione a canone sociale";
- 3) di stabilire:
 - che l'ATER regionale debba procedere all'emanazione del bando di concorso, con le modalità e le procedure indicate nel predetto allegato A), entro il mese di settembre 2014;
 - che per il finanziamento degli interventi di cui trattasi devono essere utilizzate le risorse pari ad € 5.567.052,00 allocate, quanto ad € 4.067.052,00, nel capitolo 7027 e, quanto ad € 1.500.000,00, nel capitolo 7029 del bilancio regionale e già impegnate a favore dell'Ater regionale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, con D.D. n. 10936/2012;
- 4) di impegnarsi a valutare la possibilità di integrare l'importo di cui sopra per acquistare ulteriori alloggi già individuati con il bando di cui trattasi o, in alternativa, ad emanare linee guida per un nuovo bando destinato a quei Comuni, non ricompresi nell'elenco di cui alla DGR n. 588/2003, nei quali, in occasione del bando di ERS 2014, dovesse emergere un notevole fabbisogno di alloggi pubblici;
- 5) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

f.to Catia Bertinelli

IL PRESIDENTE

f.to Carla Casciari

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: L. R. 28/11/2003, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni. Approvazione delle modalità, delle procedure e dei criteri per l'acquisto di alloggi liberi da destinare alla locazione a canone sociale.

La legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 stabilisce che la programmazione regionale in materia di politiche abitative è definita nel piano triennale e che gli obiettivi generali dettati da tale piano sono attuati mediante Programmi Operativi Annuali (POA), approvati dalla Giunta Regionale.

Nel corso dell'ultimo decennio pertanto i piani triennali hanno rappresentato gli strumenti organici attraverso i quali è stata definita la programmazione di edilizia residenziale pubblica nella nostra Regione ed i relativi Programmi Operativi Annuali sono stati gli strumenti attuativi con i quali è stata data attuazione alle previsioni di ciascun Piano.

L'obiettivo fondamentale dei due Piani è stato quello di incrementare il patrimonio abitativo attraverso la nuova costruzione o il recupero di alloggi da destinare alla locazione, sia a canone sociale che concordato, alla vendita o alla proprietà differita nel tempo.

L'effetto della crisi, ma principalmente il progressivo azzeramento dei trasferimenti statali hanno fatto sì che dall'anno 2011 le politiche abitative nella nostra Regione non sono state più soggette a "pianificazione" con conseguente diminuzione dell'offerta di alloggi pubblici a fronte di un crescente aumento del fabbisogno.

La Regione con le scarse risorse rimaste a disposizione, infatti ha dovuto forzatamente fare delle scelte prevedendo esclusivamente la realizzazione di interventi "rivolti" a particolari categorie sociali quali i bandi per l'acquisto della prima casa per giovani coppie, per famiglie monoparentali, per single e da ultimo quello per il reperimento di una nuova sistemazione alloggiativa a favore di nuclei familiari in possesso di sfratto esecutivo per morosità incolpevole.

Tuttavia, si ritiene che non può essere trascurata la necessità di impegnare risorse per incrementare l'offerta di alloggi in locazione a canone sociale, anche in considerazione del fatto che sono in corso di predisposizione, da parte dei Comuni umbri, i bandi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale (E.R.S.) al fine di formulare le graduatorie comunali degli aventi diritto all'alloggio. Da una sommaria stima si ritiene che dovrebbero pervenire ai Comuni umbri tra le 8.000 e le 10.000 domande, a fronte di una scarsa disponibilità di alloggi liberi.

In considerazione di quanto sopra si ritiene che non sia più opportuno procedere alla realizzazione di alloggi tramite la nuova costruzione o il recupero stante il notevole tempo occorrente per l'esecuzione dei lavori, ma, valutato il continuo e crescente fabbisogno di alloggi sociali appare necessario intraprendere iniziative che consentano un immediato utilizzo o, comunque, una veloce realizzazione al fine di mettere rapidamente a disposizione gli alloggi per gli aventi diritto.

L'unica iniziativa che consente di raggiungere tale obiettivo è l'acquisto di alloggi già realizzati ed immediatamente fruibili, da reperire nel libero mercato tramite procedure di evidenza pubblica.

Tale intervento si ritiene che debba essere effettuato dall'ATER Umbria in quanto l'articolo 25 della L.R. n. 23/03 individua la stessa Azienda quale soggetto attuatore degli interventi a canone sociale.

Pertanto l'ATER Umbria dovrà emanare apposito bando di concorso per l'individuazione degli alloggi da acquistare tenendo conto delle modalità, delle procedure e dei criteri stabiliti

nell'allegato A) al presente documento istruttorio.

Per quanto riguarda la localizzazione degli interventi si ritiene, stante al momento l'esiguità delle risorse, prevedere la possibilità di acquistare, esclusivamente nei comuni classificati ad tensione abitativa di cui alla D.G.R. n. 588/03, interi edifici composti da un numero di alloggi agibili non inferiore a quattro, con priorità per i capoluoghi di provincia e per centri storici.

In merito all'importo del finanziamento da mettere a disposizione dell'ATER Umbria si ritiene, in prima istanza, di dover utilizzare le risorse, pari ad € 5.567.052,00, già impegnate a favore della medesima Azienda per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale. Qualora dovessero rendersi disponibili ulteriori risorse la Giunta regionale valuterà la possibilità di integrare l'importo di cui sopra per acquistare ulteriori alloggi già individuati con il presente bando o, in alternativa, emanare un nuovo bando per ulteriori Comuni nei quali, in occasione dell'imminente bando di ERS, dovesse emergere un notevole fabbisogno di alloggi pubblici.

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

- 6) di approvare l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale al presente documento istruttorio, concernente: "modalità e procedure per l'acquisto di alloggi liberi ed agibili da destinare alla locazione a canone sociale";
- 7) di stabilire:
 - che l'ATER regionale debba procedere all'emanazione del bando di concorso, con le modalità e le procedure indicate nel predetto allegato A), entro il mese di settembre 2014;
 - che per il finanziamento degli interventi di cui trattasi devono essere utilizzate le risorse pari ad € 5.567.052,00 allocate, quanto ad € 4.067.052,00, nel capitolo 7027 e, quanto ad € 1.500.000,00, nel capitolo 7029 del bilancio regionale e già impegnate a favore dell'Ater regionale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale, con D.D. n. 10936/2012;
- 8) di impegnarsi a valutare la possibilità di integrare l'importo di cui sopra per acquistare ulteriori alloggi già individuati con il bando di cui trattasi o, in alternativa, ad emanare linee guida per un nuovo bando destinato a quei Comuni, non ricompresi nell'elenco di cui alla DGR n. 588/2003, nei quali, in occasione del bando di ERS 2014, dovesse emergere un notevole fabbisogno di alloggi pubblici;
- 9) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino ufficiale della Regione.

Perugia, li 18/07/2014

L'istruttore
- Lauro Marinelli

FIRMATO

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E AMMINISTRATIVA

Ai sensi del vigente Regolamento interno della Giunta: si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e amministrativa del procedimento e si trasmette al Dirigente per le determinazioni di competenza.

Perugia, li 18/07/2014

Il responsabile del procedimento
- Lauro Marinelli

FIRMATO

PARERE DI LEGITTIMITÀ

Ai sensi del vigente Regolamento interno della Giunta;

Visto il documento istruttorio;

Atteso che sull'atto è stato espresso:

- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità dell'atto e si dichiara che l'atto non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;

Perugia li 21/07/2014

Il dirigente di Servizio
Giuliana Mancini

FIRMATO



Regione Umbria

Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE, INNOVAZIONE E COMPETITIVITA' DELL'UMBRIA

OGGETTO: L. R. 28/11/2003, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.
Approvazione delle modalità, delle procedure e dei criteri per l'acquisto di
alloggi liberi da destinare alla locazione a canone sociale.

PARERE DEL DIRETTORE

Il Direttore, ai sensi e per gli effetti degli artt. 6, l.r. n. 2/2005 e 13 del Regolamento approvato con Deliberazione di G.R., 25 gennaio 2006, n. 108:

- riscontrati i prescritti pareri del vigente Regolamento interno della Giunta,
 - verificata la coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione,
- esprime parere favorevole alla sua approvazione.

Perugia, lì 23/07/2014

IL DIRETTORE
LUCIO CAPORIZZI

FIRMATO



Regione Umbria

Giunta Regionale

Assessorato regionale "Politica della casa: edilizia sovvenzionata ed agevolata.
Programmazione delle opere pubbliche ed interventi diretti. Normativa in materia di LL.PP.
Infrastrutture tecnologiche immateriali. Mitigazione del rischio sismico e geologico.
Sicurezza nei cantieri. Sicurezza stradale."

OGGETTO: L. R. 28/11/2003, n. 23 e successive modificazioni ed integrazioni.
Approvazione delle modalità, delle procedure e dei criteri per l'acquisto di
alloggi liberi da destinare alla locazione a canone sociale.

PROPOSTA ASSESSORE

L'Assessore ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto

Perugia, li 23/07/2014

Assessore Stefano Vinti

FIRMATO

Si dichiara il presente atto urgente

Perugia, li

L'Assessore

Allegato A)

**MODALITÀ E PROCEDURE PER L'ACQUISTO DI ALLOGGI LIBERI ED AGIBILI
DA DESTINARE ALLA LOCAZIONE A CANONE SOCIALE**

FINALITA'

La presente normativa disciplina le modalità e le procedure per l'acquisto nel mercato di alloggi liberi ed agibili da destinare alla locazione a canone sociale a favore di nuclei familiari inseriti nelle graduatorie comunali di E.R.S.

L'intervento è gestito dall'ATER regionale, che provvede ad emanare apposito bando pubblico tenendo conto delle modalità e procedure e dei criteri stabiliti con il presente atto.

Nel suddetto bando l'Ater può inserire ulteriori modalità e procedure che la stessa Azienda ritenga comunque utili e/o necessarie per il raggiungimento degli obiettivi, purché non in contrasto con quelle descritte nei successivi punti.

Le risorse a disposizione, assegnate dalla Regione all'ATER regionale ai fini della realizzazione dell'intervento, ammontano ad € 5.567.052,00 allocati nei capitoli 7027 e 7029 del bilancio regionale.

All'ATER regionale sarà erogato l'intero costo sostenuto per l'acquisto oltre all'IVA, se dovuta, e a tutte le altre spese effettivamente sostenute quali imposta di registro, oneri notarili, spese di pubblicazione, etc.

1) INDIVIDUAZIONE DEGLI ALLOGGI DA ACQUISTARE

Gli alloggi da acquistare devono essere localizzati esclusivamente nei Comuni classificati ad "alta tensione abitativa" con D.G.R. n. 588 del 7/05/2003 e precisamente: Amelia, Città di Castello, Corciano, Foligno, Gubbio, Narni, Orvieto, Perugia, Spoleto, Terni, Todi e Umbertide e sono individuati dall'ATER regionale mediante un apposito bando pubblico, rivolto ai proprietari privati, sia persone fisiche che giuridiche, di alloggi liberi.

Il bando dovrà avere una vigenza di 60 giorni dalla sua pubblicazione.

Gli alloggi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) possono essere acquistati solo interi edifici, costituiti da non meno di quattro alloggi agibili e non locati, e che non necessitano di opere di manutenzione straordinaria e ristrutturazione;
- b) è possibile anche l'acquisto parziale di un edificio purché il numero di alloggi venduti non sia inferiore a 4 e sia almeno pari all'80%, arrotondato per eccesso, del totale degli alloggi che compongono l'edificio medesimo;
- c) è altresì possibile l'acquisto di alloggi che necessitano di opere di manutenzione straordinaria purché le stesse non siano riferite alle parti strutturali dell'edificio ma riguardino solo opere di finiture e/o gli impianti, in tal caso il proprietario, in sede di offerta, deve indicare puntualmente tali eventuali lavorazioni e stimare la relativa spesa, che dovrà essere detratta dal prezzo di vendita;
- d) la superficie utile abitabile (S.u.), così come definita dall'art.8 comma 1 lettera a) del Regolamento Regionale 9 febbraio 2005, n. 2, di ogni alloggio non può essere superiore a 95,00 mq;
- e) tutti gli alloggi devono possedere il certificato di agibilità rilasciato dal Comune ed essere debitamente accatastati alla data del bando, nelle categorie A/2, A/3, A/4, A/5, A/6;
- f) non possono essere proposti in vendita edifici realizzati e/o recuperati con il contributo pubblico in qualunque forma concesso.

2) PREZZO DI VENDITA

In sede di offerta il proprietario deve indicare il prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva. Tale prezzo non può superare € 1.300/mq.

La superficie complessiva deve essere calcolata con le modalità previste dall'art. 10, comma 1, del regolamento regionale n. 2 del 9/02/2005.

3) CRITERI E PUNTEGGI PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini della valutazione delle offerte pervenute e della conseguente formazione della graduatoria, di seguito si elencano i criteri di selezione ed i punteggi da attribuire a ciascuno di essi, che l'ATER regionale dovrà inserire nel bando di concorso.

criterio 1) ubicazione dell'edificio

Con tale criterio si intende dare priorità all'acquisto di alloggi nei due Comuni capoluoghi di provincia, tenuto conto dell'elevato fabbisogno di alloggi ERS, e pertanto dovrà essere assegnato il seguente punteggio:

- edificio ubicato nel capoluogo di provincia **15 punti**

Inoltre si dovrà tenere conto anche della zona del P.r.g. ove è ubicato l'edificio, dando priorità all'acquisto nei centri storici.

I punteggi da attribuire sono di seguito specificati.

- edificio ubicato nel centro storico (Zona A del P.r.g.) punteggio massimo **15 punti**
- edificio ubicato in Zona B del P.r.g. punteggio massimo **8 punti**
- edificio ubicato in Zona C del P.r.g. punteggio massimo **4 punti**

Sarà cura della Commissione, che valuterà le offerte, graduare all'interno di ciascuna zona il relativo punteggio massimo.

criterio 2) prezzo di vendita

Il punteggio dovrà essere attribuito in base alla percentuale di riduzione del prezzo di vendita a metro quadrato di superficie complessiva dichiarato dall'offerente, rispetto al massimo consentito che è di € 1.300/mq. e va da un minimo di zero, nel caso di nessuna riduzione, ad un massimo di trenta punti, per riduzioni pari o superiori al 35%, come di seguito specificato.

- nessuna riduzione **0 punti**
- riduzione del 35% o superiore **30 punti**

Per le riduzioni comprese tra zero e 35% la commissione dovrà assegnare il relativo punteggio per interpolazione lineare.

criterio 3) numero degli alloggi offerti in vendita

Il punteggio dovrà essere attribuito sulla base del numero di alloggi offerti in vendita rispetto al totale che compongono l'edificio, inteso come condominio, tenendo conto che non può essere proposto in vendita un numero di alloggi inferiore al 80% del totale.

- cessione di tutti gli alloggi facenti parte dell'edificio **20 punti**
- cessione del 90% degli alloggi facenti parte dell'edificio **8 punti**
- cessione del 80% degli alloggi facenti parte dell'edificio **2 punti**

criterio 4) qualità architettonica e delle finiture rispetto alle esigenze dell'ERS

Ai fini dell'attribuzione del punteggio la commissione valuterà:

- il livello qualitativo/architettonico, anche in termini di bioarchitettura e sostenibilità ambientale, dell'edificio nel suo complesso, compresa la presenza dei servizi comuni e dei relativi costi;
- il livello/qualità delle finiture dei singoli alloggi rispetto alle esigenze degli utenti dell'edilizia residenziale sociale;
- la presenza nella zona oggetto di intervento di servizi per i cittadini quali scuole, trasporti pubblici, ufficio postale, farmacie ecc..

punteggio massimo attribuibile **20 punti**

4) PROCEDURE PER LA FORMULAZIONE DELLA GRADUATORIA

Le offerte pervenute saranno selezionate da un'apposita Commissione tecnica nominata dall'ATER regionale e che sarà composta da:

- due dipendenti regionali, designati dal Servizio Politiche della casa e Riqualificazione Urbana della Regione, di cui uno in qualità di Presidente;
- tre dipendenti dell'ATER regionale designati dalla medesima Azienda.

La Commissione provvede all'istruttoria amministrativa di tutte le offerte pervenute finalizzata alla valutazione dell'ammissibilità delle stesse. Successivamente procede all'esame delle sole offerte ritenute ammissibili mediante l'attribuzione di un punteggio per ciascuno dei criteri di selezione indicati nel precedente punto.

Al termine dei lavori la commissione redige la graduatoria sulla base del punteggio totale attribuito.

5) INDIVIDUAZIONE DELLE OFFERTE

Saranno accettate, con apposito provvedimento dell'Ater regionale, le offerte che hanno conseguito il più alto punteggio in graduatoria fino alla concorrenza delle risorse disponibili. Non saranno comunque accettate le proposte di vendita che hanno conseguito un punteggio inferiore a 40 punti, anche nel caso in cui sia presente in graduatoria una sola proposta. In caso di ex equo di punteggio tra due o più offerte dovrà essere accettata quella avanzata nel comune che presenta il maggiore numero di domande nella graduatoria per l'assegnazione di alloggi sociali formulata in occasione dell'ultimo bando comunale.

Al fine di garantire, per quanto possibile, una equa distribuzione territoriale, nei limiti delle risorse disponibili e sulla base della posizione conseguita in graduatoria, potranno essere acquistati, per ciascun Comune, un numero di alloggi per i quali è necessaria una spesa complessiva non superiore al 30% delle risorse totali messe a disposizione.

Nel caso in cui, applicando il limite percentuale sopra detto, non sia possibile aderire interamente, in termini di risorse economiche, ad una o più offerte di vendita l'Ater, tenendo conto del contesto sociale e del fabbisogno di alloggi, potrà valutare l'opportunità di procedere all'acquisto cofinanziando con fondi propri o, in alternativa, scorrere in graduatoria per individuare, nello stesso comune, la prima offerta interamente finanziabile con le sole risorse regionali.

Inoltre, qualora sia stata soddisfatta, in ciascun Comune, la soglia percentuale sopra detta e siano ancora disponibili risorse, potranno essere accettate le offerte con il più alto punteggio ottenuto nella graduatoria senza più tenere conto del requisito territoriale, ovvero del Comune in cui lo stesso è localizzato.