

Spedizione in abbonamento postale  
Art. 2, comma 20/c, legge 662/96 - Fil. di Perugia

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**BOLLETTINO UFFICIALE**  
**DELLA**  
**REGIONE DELL'UMBRIA**

---

**PARTI PRIMA e SECONDA**

**PERUGIA - 24 novembre 1999**

*Prezzo L. 1.500  
(IVA compresa)*

**DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - PERUGIA**

---

**PARTE PRIMA**

**Sezione II**

**ATTI DELLA REGIONE**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE**

**8 novembre 1999, n. 735.**

**Programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998.**

## S O M M A R I O

### PARTE PRIMA

#### Sezione II

#### ATTI DELLA REGIONE

##### DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 novembre 1999, n. 735.

Programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998 .....	Pag. 4
--	--------

#### *Allegato*

##### PROGRAMMA TRIENNALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 1996/1998.

1. Il mutamento del quadro istituzionale .....	» 7
2. Il fabbisogno di ERP come residuo problema di quantità .....	» 7
3. Gli interventi straordinari a seguito del sisma .....	» 8
4. Un bilancio del P.Q. 1992-95 .....	» 9
5. Strategie generali di intervento nel triennio .....	» 9
6. Le risorse disponibili .....	» 9
6.1. Finanziamenti del triennio 96-98 .....	» 9
6.2. Finanziamenti aggiuntivi .....	» 9
6.3. Finanziamenti già destinati .....	» 10
7. Ripartizione delle risorse .....	» 10
7.1. Interventi di nuova costruzione, di acquisto, di recupero ed acquisto e recupero .....	» 10
7.2. Programmi urbani complessi .....	» 10
7.3. Interventi di locazione per categorie speciali .....	» 10
7.4. Recupero dei privati .....	» 11
7.5. Riepilogo finanziario .....	» 11

#### *Allegato A)*

##### CRITERI E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE E LA SELEZIONE DEI PROGRAMMI URBANI COMPLESSI (ART. 6, TERZO COMMA, LEGGE REGIONALE 13/97)

1. Premessa .....	» 12
2. Programma preliminare .....	» 12
3. Qualificazione dei programmi preliminari .....	» 12
4. Programmi definitivi .....	» 13
5. Selezione definitiva dei programmi .....	» 13
6. Procedure di individuazione dei P.U.C. ritenuti prioritari .....	» 14
7. Limiti massimi dei contributi .....	» 14
8. Presentazione delle domande .....	» 14
9. Requisiti soggettivi per beneficiare dei contributi relativi agli interventi di recupero degli immobili di proprietà privata .....	» 14
10. Vincoli sugli immobili .....	» 14
11. Accordo di programma e termine per l'inizio dei lavori .....	» 15

**PARTE PRIMA****Sezione II****ATTI DELLA REGIONE**

**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 8 novembre 1999, n. 735.**

**Programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998.**

**IL CONSIGLIO REGIONALE**

Vista la proposta di atto amministrativo di iniziativa della Giunta regionale con deliberazione n. 1080 del 4 agosto 1999, concernente: «programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998», depositato alla Presidenza del Consiglio regionale il 6 agosto 1999 e trasmesso per il parere alla II commissione consiliare permanente il 2 settembre 1999;

Visto il parere e udite le relazioni della II commissione consiliare permanente illustrate per la maggioranza dal presidente Vannio Brozzi e per la minoranza dai consiglieri Ada Spadoni Urbani e Eduardo Vecchiarelli;

Visto lo Statuto regionale;

Visto il regolamento interno del Consiglio regionale;

Con 13 voti favorevoli, 5 voti contrari e 1 voto di astensione, espressi nei modi di legge dai 19 consiglieri presenti e votanti,

delibera:

— di approvare il programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998 di cui gli allegati costituiscono parte integrante della presente deliberazione.

Consigliere segretario  
*Ubaldo Casoli*

*Il Presidente*  
CARLO LIVIANTONI

*Allegato*

**Programma triennale di edilizia residenziale pubblica 1996/1998.**

**Allegato**

**PROGRAMMA TRIENNALE  
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
1996/1998.**

**1. IL MUTAMENTO DEL QUADRO ISTITUZIONALE.**

Con deliberazione del 22 dicembre 1998 pubblicata sulla *Gazzetta Ufficiale* del 1º aprile 1999, il CIPE ha ripartito tra le Regioni le residue risorse destinate agli interventi di edilizia sovvenzionata per il triennio 1996-98, cui si sono aggiunti i fondi a valere sulle maggiori entrate che si sono registrate nell'anno 1995. Con la stessa deliberazione è stato inoltre rettificato il riparto già assunto con la delibera CIPE 28 giugno 1990 - punto 1.2.2. - ed è stata individuata una piccola somma da attribuire agli interventi di edilizia agevolata per il biennio 1995-96.

Le risorse rese così disponibili rappresentano gli ultimi finanziamenti attribuiti secondo i criteri che hanno caratterizzato sino ad oggi questo settore. Infatti, a seguito dell'emanazione del D.L.vo n. 112/98, si è dato avvio al processo di trasferimento, lungamente auspicato, di gran parte delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica dallo Stato alle Regioni agli Enti locali. Da parte sua la Regione Umbria, con legge n. 3 del 2 marzo 1999, (artt. 50-51), ha già provveduto ad individuare i propri specifici ambiti di competenza, trasferendo ai Comuni la gestione di quegli aspetti più direttamente operativi ed attuativi delle politiche sulla casa.

Come si vede, lo scenario in cui si inquadra la programmazione delle risorse finanziarie che si sono rese ora disponibili risulta abbastanza complesso ed articolato, in ragione delle profonde modificazioni che ne stanno trasformando, a tutti i livelli, il quadro di riferimento istituzionale. Se in passato era il CIPE che, nel ripartire i fondi, individuava con estremo dettaglio sia i fini che le modalità per l'utilizzo delle risorse da parte delle Regioni, ora l'assunzione di queste scelte rientra integralmente nelle prerogative di competenza di queste ultime.

Anche se questa fase si connota come un periodo di transizione in cui non si è ancora concluso il processo di riordino delle competenze, appare opportuno affrontare le problematiche relative all'utilizzo delle attuali risorse assumendo già quelli che saranno i principi ed i criteri sanciti dal nuovo assetto istituzionale. Ciò, oltre a consentire una immediata verifica dei nuovi compiti che si sarà chiamati a svolgere, permetterà anche lo sviluppo di un'azione più efficace ed un più rapido avvio degli interventi stessi.

Il programma triennale 1996-98 si caratterizza rispetto a quelli precedenti per una significativa riduzione delle risorse messe a disposizione. Questo ridimensionamento riflette da una parte il disimpegno dello Stato sul fronte dell'edilizia agevolata, ma è stato anche determinato dall'avvio di una nuova politica di sostegno alle famiglie per le quali il canone di locazione ha un'incidenza eccessiva sul reddito. Politica che viene sostenuta attingendo proprio ai fondi provenienti dalle entrate ex Gescal - triennio 1996-98.

D'altra parte vi è da rilevare che sino ad oggi, attraverso l'utilizzo delle giacenze accumulate presso la Cassa DD.PP., non si è avvertito in pieno l'esaurirsi dei finanziamenti agevolati statali. È stato infatti grazie alla disponibilità di tali giacenze, per un totale di circa 76 miliardi, che si è potuto attivare il program-

ma quadriennale 1992/95, nell'ambito del quale è stata anche localizzata la somma di L. 115,1534 miliardi da utilizzare in regime di edilizia sovvenzionata. Inoltre, nell'anno 1998, con D.M. LL.PP. del 7 aprile 1997 sono stati attribuiti circa nove miliardi utilizzati per la realizzazione di alloggi da dare locazione e per l'attuazione dei programmi urbani complessi.

Un'altra fonte di risorse con importanti riflessi in questo settore, da aggiungere a quelle sopra citate, è stata quella attivata a seguito degli eventi calamitosi del 1997, che ha reso disponibile uno stanziamento di ben 265,5 miliardi finalizzati all'attuazione di un piano straordinario di ERP in risposta alla gravissima crisi abitativa prodottasi nelle aree maggiormente colpite dal sisma.

Come si può osservare, dal 1994 ad oggi, è stato comunque garantito un cospicuo flusso finanziario che ha consentito di perseguire con continuità le politiche dell'Amministrazione regionale in questo settore. Politiche caratterizzate dalla volontà di assumere il recupero e la riqualificazione urbana quali obiettivi qualificanti e prioritari di intervento sul territorio. Anche il programma triennale 1996-98, pur con i suoi limiti, può essere ancora inteso come un momento estremo di continuità con il passato, attraverso cui ridurre l'impatto prodotto dagli inevitabili tagli di settore e preparare la messa a punto di nuove strategie finalizzate anche al reperimento di diverse risorse.

In questa fase, pur attraverso minori capacità finanziarie rispetto al passato, il primo impegno resta comunque quello di individuare, con la massima attenzione e rapidità, la destinazione delle risorse al momento disponibili, mantenendo come obiettivo quello di garantire il più alto soddisfacimento possibile ai bisogni ed ai fabbisogni presenti nel territorio regionale.

**2. IL FABBISOGNO DI ERP COME RESIDUO PROBLEMA DI QUANTITÀ.**

Il presente programma triennale assume un significato di complementarietà rispetto agli interventi previsti nel quadro del programma straordinario varato con il terremoto, rivolgendosi in special modo a quelle quote di fabbisogno di ERP non dipendenti dal sisma, e non soddisfatte dall'azione del programma d'emergenza.

Il fabbisogno che ad oggi si rileva, piuttosto che esprimere una generica richiesta di alloggi, riflette soprattutto l'emergere di fabbisogni specifici e mirati, prodotti da esigenze proprie di una società avanzata e complessa come la nostra. Sono state individuate, tra le prioritarie, le seguenti categorie di domanda abitativa:

— fabbisogno di alloggi in locazione per le famiglie collocate utilmente nelle graduatorie comunali, particolarmente concentrato in alcune aree ad elevata densità urbana;

— fabbisogno legato alla nuova domanda di particolari categorie sociali, quali anziani, studenti, giovani coppie, extracomunitari, pendolari del lavoro ecc. che non trovano risposte adeguate nell'offerta attuale di edilizia pubblica;

— fabbisogno connesso al miglioramento della condizione abitativa attraverso misure volte al recupero e riqualificazione urbana;

— fabbisogno di alloggi in locazione legato alle esigenze dei nuclei familiari che, pur con redditi medio bassi, non possiedono i requisiti per l'accesso alle graduatorie comunali.

Appare evidente che il fabbisogno non è più immediatamente connesso ad una esigenza di pura quantità bensì ad una diversificazione della domanda legata ai principali mutamenti sociali quali l'invecchiamento progressivo della popolazione, la presenza di flussi migratori verso la nostra regione, la polverizzazione dei nuclei familiari, il pendolarismo lavorativo e studentesco ecc.

Accanto ai predetti fenomeni si registra una sempre maggiore esigenza di un miglioramento della qualità dell'abitare, nella direzione di un aumento dei servizi e di una generale riqualificazione del patrimonio esistente.

### 3. GLI INTERVENTI STRAORDINARI A SEGUITO DEL SISMA.

Il presente piano si affianca, integrandolo, al «programma straordinario di interventi di edilizia residenziale pubblica nei comuni interessati dagli eventi sismici del 12 maggio 1997 e 26 settembre 1997 e

giorni successivi» approvato con DGR n. 563 del 6 luglio 1998.

Varato in risposta all'emergenza abitativa provocata dagli eventi sismici, il programma straordinario ha stanziato risorse cospicue, 265,5 miliardi fino ad oggi, per interventi di edilizia pubblica nel territorio regionale, dando priorità a quelle zone maggiormente danneggiate ove più grave ed urgente si è prodotta la crisi abitativa. Esso si suddivide in diversi settori di intervento, essenzialmente finalizzati al rapido recupero o reperimento di alloggi, così articolati:

- programmi di recupero urbano
- riparazione patrimonio ERP
- acquisto e recupero di alloggi
- nuova costruzione in aree PEEP
- acquisto e recupero per la locazione
- alloggi per particolari categorie sociali

Attualmente il programma di emergenza ha finanziato i seguenti interventi:

Comune	Nuova costruz. finanz. milioni	numero alloggi	Recupero finanz. milioni	numero alloggi	Programmi di rec. urbano finanz. milioni	totale programm. milioni
Assisi	2.088	21	4.168	28		
Bettona	0	0	1.200	6		
Cannara	0	0	1.200	10		
Castel Ritaldi	0	0	1.100	7		
Città di Castello	4.350	22	0	0		
Collazzone	0	0	550	3		
Corciano	0	0	600	4		
Costacciaro	800	4	0	0		
Foligno	20.978	164	37.090	176	24.740	54.902
Fossato di Vico	600	4	180	2		
Gualdo Cattaneo	1.152	12	0	0		
Gualdo Tadino	9.312	74	7.200	50		
Guardea	0	0	1.100	0		
Provincia di PG patrimonio Ierp	0	0	20.350	1.220		
Marsciano	0	0	0	0	2.259	15.664
Massa Martana	1.500	10	2.925	21		
Montecastrilli	0	0	325	0		
Nocera Umbra	13.458	98	6.972	41		
Perugia	0	0	1.210	0		
Preci	0	0	2.400	15		
Scheggia Pascelupo	384	4	600	3		
Scheggino	0	0	1.200	7		
Sellano	0	0	320	3		
Spello	1.072	12	3.672	19	3.429	8.181
Spoletto	1.056	11	6.660	41	3.400	27.392
Terni	0	0	0	0	7.964	19.766
Todi	0	0	1.050	11	550	3.079
Torgiano	0	0	600	3	1.584	3.451
Trevi	0	0	5.737	30		
Umbertide	0	0	1.500	0		
Valfabbrica	0	0	760	3		
Valtopina	4.100	26	500	4		
<b>Totale</b>	<b>60.850</b>	<b>462</b>	<b>111.169</b>	<b>1.707</b>	<b>43.926</b>	<b>132.435</b>

#### 4. UN BILANCIO DEL P.Q. 1992-95.

Tracciare un bilancio consuntivo del programma quadriennale 1992/95 è importante anche al fine di trarne valutazioni ed insegnamenti essenziali per una accurata messa a punto del presente programma e di quelli futuri.

Si è certamente trattato di un programma piuttosto complesso in quanto articolava la propria azione su tipologie di intervento diversificate, molte delle quali - quali la locazione a termine e permanente, la locazione con patto di futura vendita, il recupero delle parti comuni degli edifici, la locazione per particolari categorie sociali, il recupero con prevenzione sismica da parte dei privati, i programmi di recupero urbano ed i programmi integrati - erano state introdotte per la prima volta dalle leggi n. 179/92 e n. 493/93, e quindi costituivano delle novità.

Vi è da rilevare che, per quanto riguarda sia i programmi destinati alla cessione in proprietà degli alloggi che quelli destinati alla locazione per categorie particolari, vi è stato un sostanziale rispetto delle previsioni iniziali. Invece per gli interventi destinati alla locazione a termine o con patto di futura vendita, l'attivazione degli interventi è avvenuta in tempi più lunghi, come pure per i programmi integrati e quelli di recupero urbano, in ragione anche dell'oggettiva complessità dovuta al coordinamento di iniziative a volontà pubblica e privata. Sul fronte poi degli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici, si è constatata un'effettiva impossibilità di rispettare le previsioni iniziali, dovuta essenzialmente alla complessità imposta dalla legge 179/92 per le procedure connesse alla verifica dei requisiti soggettivi ed oggettivi dei beneficiari dell'intervento.

In altri settori dell'attività programmativa - quale il recupero con finalità di prevenzione sismica da parte dei privati - è stato possibile un utilizzo di circa il 50 per cento delle somme stanziate, per analoghi ostacoli derivanti da vincoli e complicazioni procedurali.

Nel caso invece di altre tipologie di intervento introdotte dal programma, quali ad esempio la locazione, per cui si è proceduto per la prima volta ad applicare i disposti dell'art. 8 e 9 della legge n. 179/92, si è avuta una risposta degli operatori tradizionali, ed in particolare delle cooperative, relativamente positiva tenuto conto che, dal punto di vista finanziario, tali tipologie di intervento impegnano a lungo termine. Altro onere derivante da tali investimenti riguarda la gestione del patrimonio ceduto in locazione.

Infine un discreto successo ha ottenuto il programma di locazione per particolari categorie sociali, grazie anche al coinvolgimento in questa iniziativa di associazioni ed enti morali che normalmente operano nel campo dell'assistenza e che per natura giuridica non operano a fini di lucro e sono perciò propensi ad impegnarsi in investimenti anche a lungo termine.

L'esperienza maturata nello svolgimento del P.Q. 1992-95 costituisce il punto di partenza per le programmazioni dell'ultimo triennio.

#### 5. STRATEGIE GENERALI DI INTERVENTO NEL TRIENNIO.

Oltre a proseguire alcuni indirizzi di intervento già avviati nei programmi precedenti, il modificarsi dello scenario socio-economico in cui si attuano i programmi di edilizia pubblica ha condotto all'adozione di nuove strategie di intervento, meglio rispondenti agli effettivi fabbisogni attuali.

In generale si è inteso ribadire uno specifico impegno dell'azione pubblica verso il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riqualificazione del tessuto abitativo urbano, sostenuto specificamente dai programmi urbani complessi di cui alla L.R. 13/97. In relazione alla problematica dell'alto rischio sismico drammaticamente riconfermato nella nostra regione, si è inteso inoltre coniugare l'attività di recupero con azioni di prevenzione sismica, sostenuta da uno specifico programma di finanziamento.

È stata poi posta particolare attenzione alle problematiche di disagio abitativo proprie di specifiche categorie sociali, quali quella degli anziani e degli studenti che, in alcune realtà umbre connotate da una forte presenza universitaria, costituiscono un rilevante elemento di pressione e squilibrio abitativo.

Inoltre si è ritenuto di ampliare l'offerta di alloggi in locazione nelle aree di più marcato bisogno abitativo dando priorità, in questa fase, all'intervento pubblico anziché a quello privato, data l'esiguità delle risorse a disposizione e la presenza di una domanda consistente di nuclei familiari con redditi appartenenti alla fascia sociale più debole.

Per quanto riguarda la localizzazione degli interventi, come detto precedentemente, il presente piano ha una connotazione di complementarietà territoriale rispetto alla programmazione d'emergenza.

#### 6. LE RISORSE DISPONIBILI.

I finanziamenti ad oggi disponibili sono quelli attribuiti di recente da parte del CIPE per il triennio 1996-98 e quelli che residuano dal programma quadriennale 1992/95 di E.R.P.

##### 6.1. FINANZIAMENTI DEL TRIENNIO 1996-98.

Le risorse assegnate con deliberazione CIPE 22 dicembre 1998, pubblicata nella G.U. 1º aprile 1999, sono le seguenti:

##### EDILIZIA SOVVENZIONATA

Descrizione	Risorse disponibili lire
Maggiori entrate 1995	5.499.759.360
Triennio 1996-97-98	15.302.033.600
Rettifica riparto delibera	
CIPE 28 giugno 1990 punto 1.2.2	6.243.915.000
Totale	27.045.707.960

##### EDILIZIA AGEVOLATA

Descrizione	Risorse disponibili lire
Delibera CIPE 22 dicembre 1998, punto 2, biennio 1995/96	174.163.500
Totale	174.163.500

##### 6.2. FINANZIAMENTI AGGIUNTIVI.

Ai finanziamenti assegnati dal CIPE si aggiungono quelli recuperati dai precedenti programmi, ed in particolare, nell'ambito dell'edilizia sovvenzionata, i fondi di cui alla successiva tabella che lo IERP della provincia di Terni sta restituendo a seguito della modifica di destinazione d'uso di Palazzo Gazzoli che

potranno essere riutilizzati per interventi dallo stesso IERP finalizzati al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi a canone sociale:

Progetto biennale	Atto di assegnaz. contributo	Importo (milioni)
PB 1986-87	DGR 15-12-1987, n. 8577	1.160
PB 1988-89	DGR 25-6-1991, n. 6073	537,436939
PB 1990/91	DGR 30-12-1991, n. 12116	2.500
PB 94-95	DGR 6-10-1995, n. 7464	1.682,437
	<b>Totale</b>	<b>5.879,873939</b>

I fondi dell'edilizia agevolata, non utilizzati nei precedenti programmi sono i seguenti:

Descrizione	Risorse disponibili lire
Residui stimati del PQ 92/95	14.000.000.000
Residui di cui alla legge 25 marzo 1982, n. 94, art. 2, comma 13	3.272.695.298
<b>Totale</b>	<b>17.272.695.298</b>

### 6.3. FINANZIAMENTI GIÀ DESTINATI.

Vista l'importanza e la portata dei P.U.C. presentati a seguito del P.Q. 92-95, potendo prevedere la disponibilità di ulteriori specifici finanziamenti che offrivano l'opportunità di non vanificare la programmazione intrapresa dai Comuni, con precedente D.G.R. 6408/98 sono stati riservati a queste finalità fondi per L. 2.883.000.000, a valere sulle assegnazioni che all'epoca si prevedeva sarebbero state assegnate alla Regione dal CIPE.

Comune	Località	Finanziamento milioni
Gualdo Cattaneo	fraz. Torri	720
Avigliano Umbro	capoluogo	144
Ferentillo	loc. Matterella	480
Montecastrilli	capoluogo	144
Orvieto	Scalo	960
San Venanzo	capoluogo	385
	<b>Totale</b>	<b>2.833</b>

Tali fondi vanno pertanto reperiti tra quelli messi a disposizione nel triennio 96/98.

## 7. RIPARTIZIONE DELLE RISORSE.

### 7.1. INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE, DI ACQUISTO, DI RECUPERO ED ACQUISTO E RECUPERO.

La parte dei finanziamenti destinata a questa tipologia di intervento sarà localizzata prevalentemente nei comuni non interessati dal programma straordinario di ERP e con maggiore domanda di alloggi pubblici.

I criteri di selezione degli interventi da ammettere a finanziamento sono i seguenti:

- interventi di recupero, acquisto ed acquisto e recupero del patrimonio edilizio esistente;
- numero di domande pervenute al Comune, a seguito di bando pubblico, al fine di usufruire dell'alloggio di E.R.P. in locazione;
- completamento di interventi avviati nei precedenti progetti biennali;
- immediata cantierabilità dell'intervento, sia sotto il profilo edilizio che della congruità urbanistica.

### 7.2. PROGRAMMI URBANI COMPLESSI.

Per questo tipo di programmi, considerata la necessità di assicurare continuità alla programmazione dei Comuni e degli operatori proponenti o promotori, nonché di dare certezza sui tempi di decisione della pubblica amministrazione, si stabilisce una cadenza semestrale per la loro predisposizione e presentazione alla Regione.

A prescindere dalle risorse immediatamente disponibili, si va quindi a costituire uno sportello permanente per la programmazione complessa, che raccoglierà i progetti man mano predisposti dai Comuni. Questi verranno finanziati attraverso la creazione di una specifica «cassa per i P.U.C.» ove saranno convogliate le risorse che si renderanno via via disponibili.

Pertanto i Comuni, entro il termine del 31 gennaio e del 31 luglio di ogni anno, potranno presentare le proposte preliminari redatte secondo le prescrizioni della legge regionale n. 13/97 e in accordo con quanto stabilito dall'*Allegato A* al presente atto (dove vengono anche aggiornati i criteri di selezione già approvati con DGR 6705/97).

Successivamente, con la formazione del bilancio regionale o di programmi di settore, verranno individuate le risorse da destinare ai programmi urbani complessi che risulteranno qualificati, per i quali i Comuni potranno procedere alla stesura definitiva.

### 7.3. INTERVENTI DI LOCAZIONE PER CATEGORIE SPECIALI.

Rimane prioritaria la soluzione del problema abitativo di categorie di cittadini soggetti a particolari difficoltà, quali anziani e studenti. Ciò in considerazione del progressivo fenomeno di invecchiamento della popolazione, della carenza di alloggi in locazione, e della presenza in alcune città di una alta concentrazione di studenti universitari.

Per la realizzazione di programmi a favore di queste categorie di cittadini, che dovrebbero principalmente riguardare il recupero del patrimonio esistente, è opportuno coinvolgere anche quei soggetti privati che tradizionalmente operano in tali settori e che si propongono per la realizzazione di interventi che abbiano precisi requisiti di fattibilità anche sul piano della gestione. È indispensabile quindi tenere conto degli operatori che dimostrino di avere già acquisito esperienze nella gestione degli immobili e dei servizi connessi con riguardo anche dei soggetti appartenenti ad organizzazioni di volontariato, cooperative sociali, oppure ad enti morali assistenziali o religiosi.

Considerata l'esiguità delle risorse disponibili, la Giunta regionale procederà alla individuazione degli operatori, tenendo conto prioritariamente dei protocolli d'intesa già siglati con il Ministero dei lavori pubblici e per l'utilizzo della parte residua si terrà conto dei seguenti criteri:

- recupero del patrimonio edilizio esistente, con priorità a quello già di proprietà;

- dimensione dell'intervento, valutata in termini di superficie e numero di alloggi in rapporto all'impegno economico previsto;
- specificità delle proposte presentate, espressa qualitativamente nella definizione di soluzioni funzionali e distributive proprie di questo tipo di residenze comunitarie;
- scelte di localizzazione, facendo riferimento al fabbisogno;
- modalità e criteri di gestione;
- immediata cantierabilità dell'intervento, sia sotto il profilo edilizio che della congruità urbanistica.

#### 7.4. RECUPERO DEI PRIVATI.

Dall'esperienza maturata in occasione dei precedenti programmi destinati sia al recupero della «prima abitazione» che delle «parti comuni» degli edifici si possono trarre dei bilanci non sempre positivi sull'effettiva convenienza e disponibilità dei soggetti privati ad investire, e questo a causa dell'elevata faraginosa normativa in materia.

Tale rigidità normativa, studiata per l'ambito nazionale, non sempre ha consentito di dare una risposta adeguata alle specifiche problematiche del territorio regionale ed in alcuni casi ha addirittura vanificato gli obiettivi iniziali preposti. A tal riguardo è interessante notare che per i «Piani di recupero delle parti comuni degli edifici», di cui all'art. 12 della legge n. 179/92, vi è stata una rinuncia al contributo in ben oltre il 90 per cento dei casi. L'inefficacia di tali piani è stata determinata dalla scarsa convenienza economica sia rispetto all'entità dei lavori da eseguire, che ai requisiti soggettivi richiesti ed ai vincoli da assumere.

L'Umbria è l'unica regione che ha già utilizzato fondi di ERP per favorire il recupero preventivo, a fini antisismici, di edifici privati. Malgrado dal bilancio consuntivo degli interventi attivati nel P.Q. 1992-

95 risultati che vi è una notevole difficoltà per la realizzazione di tali opere - ancora a causa degli stringenti criteri fissati dalla legge 179/92 e dai D.M. attuativi per la definizione dei requisiti soggettivi dei beneficiari ed oggettivi degli interventi - è comunque intenzione della Regione perseguire tali finalità esercitando le nuove competenze attribuite dal decreto legislativo 112/97.

Quindi, riconoscendo l'importanza che rivestono in Umbria gli interventi di prevenzione sismica su edifici in muratura anche alla luce degli ultimi eventi calamitosi, verrà avviato un nuovo programma per la ri-definizione delle norme regolatrici dei processi di ammissione a finanziamento e dell'entità dei contributi da destinare al recupero delle parti strutturali, specie negli edifici più antichi.

A tal fine sarà predisposta una apposita normativa che stabilisca le regole per garantire l'efficacia degli interventi di prevenzione, riducendo sensibilmente la vulnerabilità sismica degli edifici, specie in alcuni centri storici e nelle zone a maggiore rischio sismico. L'intervento regionale avrà carattere sperimentale e quindi dovrà essere concentrato in ambiti territoriali circoscritti, individuati in relazione alla pericolosità sismica, alla maggiore presenza di residenti, alla vettutà e vulnerabilità del patrimonio edilizio.

Quanto già emerso dagli interventi eseguiti conferma infatti che, a fronte di modesti investimenti iniziali, si possono scongiurare rilevanti danni futuri, specialmente nei casi di fenomeni sismici con una elevata probabilità di ritorno.

Si può comprendere quindi come tale strategia sia fondamentale per la salvaguardia del territorio regionale, connotato appunto da un elevato potenziale di rischio sismico.

#### 7.5. RIEPILOGO FINANZIARIO.

Da quanto sopra conseguo che le risorse disponibili sono ripartite secondo la tabella che segue:

Tipologia di intervento	Fondi sovvenzionata milioni	Fondi IERP di TR milioni	Fondi agevolata (residui p.q. 92/95, nuova asseg. del. CIPE 1998 e residui L. n. 94/82) milioni
Interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto e recupero	7.167	5.879,873939	
Programmi urbani complessi già finanziati con D.G.R. n. 6408/98	2.833		
Programmi urbani complessi di nuova predisposizione	9.000		6.000
Interventi di locazione a favore di particolari categorie sociali	8.045,70960		3.000
Prevenzione sismica del patrimonio edilizio esistente			8.446,858798
<b>Totale</b>	<b>27.045,70796</b>	<b>5.879,873939</b>	<b>17.446,858798</b>

Le risorse di edilizia sovvenzionata destinate ad interventi di nuova costruzione o di recupero o acquisto e recupero, data la loro esiguità, vengono destinate, con il presente piano, ad interventi rivolti all'incremento del patrimonio pubblico realizzato dai Comuni e dagli IERP.

La Giunta regionale, entro 30 giorni dall'approvazione del programma, provvede ad individuare i sog-

getti pubblici attuatori degli interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto, e acquisto e recupero, relativi anche a particolari categorie sociali. Entro i successivi 60 giorni provvede inoltre ad emanare le norme per il recupero preventivo antisismico.

La Giunta regionale, in relazione alla rimodulazione degli interventi conseguente alla redazione dei progetti esecutivi o per particolari situazioni che ver-

ranno a determinarsi, può modificare gli importi della tabella trasferendo finanziamenti da una tipologia d'intervento all'altra entro il limite di +/-20%.

#### Allegato A

### CRITERI E PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE E LA SELEZIONE DEI PROGRAMMI URBANI COMPLESSI (art. 6, terzo comma, legge regionale 13/97).

#### 1. PREMESSA.

Il terzo comma dell'art. 6 della legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, ha demandato alla Giunta regionale la definizione di «criteri e procedure per la presentazione e la selezione dei programmi urbani complessi, il limite massimo dei contributi, nonché i requisiti necessari per beneficiare dei finanziamenti».

La succitata legge regionale, nel definire i contenuti generali dei P.U.C., ha altresì previsto due distinte fasi di elaborazione dei programmi, preliminare e definitivo, con lo scopo di rendere possibile un processo di selezione graduale e fondato su approfondimenti successivi da parte della Regione. Tale impostazione, scaturita dalla esperienza compiuta nell'attuazione dei programmi avviati con il P.Q. 1992-95, è stata definitivamente sancita dall'art. 4 della legge regionale n. 13/97.

Di seguito si riepilogano i contenuti dei programmi, preliminari e definitivi, e si precisano i criteri generali per la loro valutazione.

#### 2. PROGRAMMA PRELIMINARE.

Innanzitutto si premette che il programma urbano complesso, sia nella stesura preliminare che definitiva, è predisposto, di norma, dal Comune che individua l'ambiente territoriale oggetto del programma stesso sulla base dei criteri stabiliti dall'art. 3 della legge regionale 13/97.

In alternativa, come recita l'art. 4, primo comma, il programma può essere proposto al Comune, fin dalla fase preliminare, da altri Enti pubblici o da privati, anche associati tra loro nonché da società miste come individuate dall'art. 17, comma 59, della legge 15 maggio 1997, n. 127.

In conformità a quanto stabilito dall'art. 4 della legge n. 13/97, il programma preliminare è costituito da:

a) relazione illustrativa delle caratteristiche salienti dell'intero programma contenente la descrizione degli interventi previsti, lo stato degli immobili (fabbricati, aree) interessati dal programma stesso, la loro disponibilità da parte degli operatori, l'elenco dei soggetti pubblici e privati partecipanti all'attuazione o le modalità della loro individuazione, l'esistenza di eventuali vincoli normativi gravanti sull'area e sugli immobili oggetto di intervento e l'individuazione degli alloggi parcheggio eventualmente necessari allo spostamento temporaneo di nuclei familiari;

b) relazione illustrativa sul costo del programma e sull'ammontare dei finanziamenti richiesti e delle altre partecipazioni finanziarie pubbliche e private;

c) elaborati grafici che individuano la perimetrazione effettuata dal Comune della zona urbana interessata dagli interventi, la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti, generali ed attuativi, nonché le eventuali difformità dalla stessa e la conseguente necessità di apportare varianti, lo schema planivolumetrico in scala non inferiore a 1:500;

d) schema di convenzione disciplinante i rapporti tra Comune ed operatori pubblici e privati partecipanti al programma qualora già individuati.

L'individuazione delle aree oggetto del programma e la successiva formazione dello stesso è effettuata dal Comune ai sensi di quanto previsto dall'art. 3 della succitata legge regionale n. 13/97.

#### 3. QUALIFICAZIONE DEI PROGRAMMI PRELIMINARI.

Ai fini della verifica di ammissibilità al finanziamento, la Giunta regionale valuta i programmi preliminari proposti dai Comuni con riferimento a quanto stabilito dalla legge 13/97. In particolare, i programmi preliminari che sono redatti in conformità ai principi di cui all'art. 3 vengono qualificati e ritenuti ammissibili a finanziamento solo se posseggono le seguenti caratteristiche minime:

a) previsione di uno o più partner privati (imprese di costruzione, cooperative di abitazione o di produzione e lavoro, società di capitali, ecc.) coinvolti nella realizzazione del programma;

b) rapporto tra l'ammontare dei vari finanziamenti pubblici - privati e l'importo complessivo del programma conforme ai limiti stabiliti nella seguente tabella (l'utilizzo dei finanziamenti pubblici è comunque condizionato al rispetto delle normative di settore):

Importo complessivo del programma	Percentuale minima del finanziamento dei partner privati da applicare sul costo totale del programma	Percentuale minima di altri finanziamenti pubblici diversi da quello regionale da applicare sul costo totale del programma
Fino a 5 miliardi	35%	15%
Oltre a 5 e fino 10 miliardi	Come al punto precedente fino a 5 miliardi e 38% sull'eccedenza fino a 10 miliardi	Come al punto precedente fino a 5 miliardi e 12% sull'eccedenza fino a 10 miliardi
Oltre a 10 e fino 15 miliardi	Come al punto precedente fino a 10 miliardi ed il 40% da 10 a 15 miliardi	Come al punto precedente fino a 10 miliardi e 10% da 10 a 15 miliardi

Importo complessivo del programma	Percentuale minima del finanziamento dei partner privati da applicare sul costo totale del programma	Percentuale minima di altri finanziamenti pubblici diversi da quello regionale da applicare sul costo totale del programma
Oltre a 15 e fino 20 miliardi	Come al punto precedente fino a 15 miliardi ed il 42% da 15 a 20 miliardi	Come al punto precedente fino a 15 miliardi e 8% da 15 a 20 miliardi
Oltre 20 miliardi	Come al punto precedente fino a 20 miliardi ed il 45% per l'eccedenza	Come al punto precedente fino a 20 miliardi ed il 5% per l'eccedenza

c) incremento, attraverso le opere comprese nel programma, del livello di dotazione o della qualità di fruizione dei servizi pubblici o di interesse pubblico. Ai fini della verifica di tale dotazione si terrà conto esclusivamente delle opere di urbanizzazione, secondaria, verde pubblico, insediamenti commerciali, servizi privati di pubblico interesse, ecc., con esclusione delle opere di urbanizzazione primaria.

La Giunta regionale effettua la valutazione delle proposte avanzate dai Comuni e la rispondenza delle stesse ai criteri sopra enunciati entro e non oltre 45 giorni dal termine stabilito per la presentazione delle domande (31 gennaio e 31 luglio). Detta verifica, potrà concludersi con la dichiarazione di ammissibilità al finanziamento dei programmi a prescindere dalle disponibilità di risorse finanziarie al momento accertate, fermo restando l'obbligo di procedere successivamente, in sede di selezione definitiva, alla localizzazione di interventi nei limiti delle risorse a disposizione.

Nella preliminare verifica delle proposte di programma, la Giunta terrà altresì conto della cantierabilità degli interventi con riferimento, sia agli aspetti urbanistico-edilizi, sia a quelli inerenti la disponibilità delle aree e degli immobili da parte del Comune o degli operatori pubblici e privati.

#### 4. PROGRAMMI DEFINITIVI.

I Comuni i cui programmi preliminari abbiano superato la fase di qualificazione di cui al precedente punto 3, dovranno procedere, nei termini assegnati dalla Giunta regionale, alla predisposizione del programma definitivo d'intervento ai sensi di quanto stabilito dall'art. 4, quarto comma, della legge 13/97.

Detto programma dovrà risultare composto dai seguenti elaborati:

a) relazione dettagliata illustrante:

- gli interventi edilizi previsti a carico di tutti i soggetti partecipanti al programma;
- le opere di urbanizzazione esistenti e di progetto;
- gli elementi di arredo urbano previsti;
- gli eventuali vincoli gravanti sulla zona d'intervento e lo stato dei procedimenti inerenti il rilascio di autorizzazioni;
- l'approvazione dei progetti;
- lo stato delle procedure urbanistiche nonché le eventuali necessità di apportare varianti agli stessi ai sensi dell'art. 7 della legge regionale n. 13/97;
- l'elenco delle proprietà con indicate le destinazioni d'uso attuali e di progetto delle singole unità immobiliari;

— l'elenco delle attività economiche, artigianali, commerciali, turistico ricettive o culturali esistenti o da insediare;

b) elaborati grafici delle soluzioni progettuali previste per gli interventi costituenti il programma in scala non inferiore a 1:200, nonché gli elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma stesso;

c) estratto della strumentazione urbanistica generale ed attuativa vigente; ove detto programma costituisca variante agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 7 delle leggi regionali n. 13/97, dovrà altresì essere prodotta la documentazione tecnica ed urbanistica prescritta dalle vigenti norme regionali e nazionali riguardante l'area interessata;

d) relazione finanziaria illustrante gli investimenti previsti dal programma, distinta per ogni intervento, dalla quale risulti l'impegno economico a carico di tutti i soggetti partecipanti, le garanzie finanziarie offerte dai partner privati per l'esecuzione delle opere di loro competenza e l'ammontare dei finanziamenti richiesti alla Regione;

e) convenzione disciplinante i rapporti tra Comune ed operatori pubblici e privati partecipanti al programma debitamente sottoscritta;

f) documentazione attestante la proprietà o la promessa di vendita delle aree e/o degli edifici interessati dagli interventi;

g) deliberazione di approvazione del programma da parte del Consiglio comunale ed eventuali altri atti amministrativi previsti per l'attuazione degli interventi.

Nel caso di mancato rispetto del termine stabilito dalla Giunta regionale, il P.U.C. viene dichiarato non più ammissibile a finanziamento e sostituito da altro programma qualificato in base alla verifica di cui al precedente punto 3.

#### 5. SELEZIONE DEFINITIVA DEI PROGRAMMI.

Ai fini della selezione definitiva dei P.U.C., da effettuarsi nell'ambito delle proposte che abbiano utilmente superato la procedura di qualificazione prevista al precedente punto 3., la Giunta regionale stabilisce i criteri oggettivi di valutazione che tengono conto, di norma, della presenza di:

a) interventi rientranti nelle tipologie previste dall'art. 3, comma secondo, lett. a) e b) della legge 13/97;

b) investimenti privati o di altri Enti pubblici volti a favorire l'insediamento di attività turistico ricettive, culturali, commerciali ed artigianali;

c) pluralità di destinazione d'uso, da valutare in termini di superficie utile;

d) incremento nella dotazione degli standard urbanistici, di PRG o di zona, previsti all'interno dell'area oggetto d'intervento nonché nei termini della effettiva realizzazione, all'interno del P.U.C., dei servizi pubblici o di interesse pubblico previsti dai medesimi;

e) rendimento economico del programma inteso come rapporto tra l'investimento a carico dei soggetti privati e l'ammontare dei contributi pubblici;

f) fattibilità urbanistico-edilizia del programma desunto dallo stato delle relative procedure;

g) qualità urbanistica ed architettonica delle proposte con riferimento al contesto urbano;

h) ruolo strategico dell'area scelta rispetto al centro urbano (per funzioni e dimensione);

i) eventuali criteri aggiuntivi che tengano conto delle specifiche norme di finanziamento;

j) interventi che prevedano la realizzazione o il recupero di alloggi da destinare alla locazione ad un canone convenzionato;

m) programmi orientati contemporaneamente alla trasformazione urbana ed alla riduzione del rischio sismico alla scala del programma urbano.

## 6. PROCEDURE DI INDIVIDUAZIONE DEI P.U.C. RITENUTI PRIORITARI.

La Giunta regionale determina con proprio atto, secondo criteri oggettivi, l'ordine di priorità dei programmi entro e non oltre 45 giorni dal termine previsto per la presentazione degli stessi da parte dei Comuni, in relazione anche alla disponibilità di risorse finanziarie.

## 7. LIMITI MASSIMI DEI CONTRIBUTI.

Per i finanziamenti previsti da leggi nazionali o regionali di settore che concorrono alla realizzazione dei programmi urbani complessi, valgono le disposizioni stabilite dalle specifiche normative di riferimento.

Le risorse stanziate dall'art. 9, primo comma, della legge regionale n. 13/97 potranno essere destinate dalla Giunta regionale alle finalità stabilite dall'art. 5, secondo comma, della succitata legge nel rispetto dei seguenti limiti massimi e criteri:

a) il contributo regionale è destinato esclusivamente all'acquisto di aree ed immobili ed alla realizzazione di opere edili con esclusione di eventuali compensi o finanziamenti diretti a scopi diversi quali l'acquisto o la fornitura di attrezzature, la copertura di oneri relativi all'avvio di attività commerciali, artigianali, ecc.

b) l'entità massima del contributo concedibile potrà variare in relazione alla titolarità del finanziamento assegnato e precisamente:

— max 30 per cento del costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione di opere da parte di privati;

— max 70 per cento del costo effettivamente sostenuto per l'esecuzione di opere da parte di enti pubblici;

c) la spesa ammissibile a contributo verrà determinata sulla base del progetto e del computo metrico estimativo redatto con l'elenco prezzi regionale vigente e sarà liquidata, in corso d'opera ed a conclusione dei lavori, sulla base della rendicontazione della spesa effettivamente sostenuta.

Gli interventi dei soggetti usufruenti di finanziamenti comunitari saranno finanziati nell'ambito delle

regole del «de minimis» ai sensi della definizione comunitaria (GUCE C68 del 6 marzo 1996), con contributo pubblico massimo di 100.000 ECU e con intensità di aiuto che non deve superare il 30 per cento del costo di investimento.

## 8. PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE.

I Comuni, entro il 31 gennaio e 31 luglio di ogni anno presentano alla Regione i P.U.C. preliminari per poter beneficiare delle risorse disponibili. La Regione, con l'approvazione del proprio bilancio o di programmi di settore, stanzia le risorse da destinare ai P.U.C. dandone tempestiva informazione agli Enti pubblici ed agli operatori privati interessati.

## 9. REQUISITI SOGGETTIVI PER BENEFICIARE DEI CONTRIBUTI RELATIVI AGLI INTERVENTI DI RECUPERO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA.

I requisiti dei soggetti privati che possono accedere ai contributi previsti per la realizzazione degli interventi inseriti nei P.U.C., variano in funzione della tipologia e delle caratteristiche dell'intervento proposto. Per favorire comunque il recupero del patrimonio edilizio esistente di proprietà privata la Giunta regionale determinerà i requisiti soggettivi dei richiedenti tenendo conto dei seguenti criteri:

a) per gli interventi di recupero delle parti comuni degli edifici, si prescinde dal requisito del reddito e da quello dell'impossidenza in qualunque località, mentre restano validi i requisiti oggettivi previsti dalla D.G.R. 19 gennaio 1996, n. 196;

b) per gli interventi di recupero di alloggi di proprietà privata, fino a diversa determinazione sui requisiti soggettivi ed oggettivi da assumersi ai sensi del decreto legislativo 112/98, si richiede il possesso del requisito del reddito e della residenza o l'impegno a trasferirla nell'alloggio recuperato.

Qualora il contributo venga richiesto per il recupero di più alloggi, nello stesso o in immobili diversi, in analogia a quanto stabilito dal C.E.R. nella circolare n. 55 del 1<sup>o</sup> aprile 1992, il proprietario dovrà impegnarsi, mediante apposita convenzione stipulata con il Comune, alla vendita o locazione degli alloggi oggetto di contributo secondo le disposizioni della legge 179/92, riservandosi eventualmente di stabilire la propria residenza in uno di essi;

c) per gli interventi di recupero riguardanti unità immobiliari a destinazione diversa dalla residenziale, è richiesta la titolarità dei locali oggetto di intervento, opportunamente documentata, e l'indicazione dell'attività ivi svolta o da svolgere.

## 10. VINCOLI SUGLI IMMOBILI.

Per gli interventi di cui alla lettera b) del punto precedente, gli acquirenti ed i residenti degli alloggi recuperati dovranno sottoscrivere apposito atto unilaterale d'obbligo da trascrivere alla Conservatoria dei RR.II., con il quale si impegnano a risiedere, senza vendere né locare, nell'alloggio recuperato per la durata di 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Per gli interventi di cui alla lettera c) del punto precedente, i beneficiari dei contributi dovranno stipulare con il Comune apposita convenzione con la quale si impegnano a non vendere i locali oggetto di intervento ed a mantenervi l'esercizio dell'attività per almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

11. ACCORDO DI PROGRAMMA E TERMINE PER L'INIZIO  
DEI LAVORI.

Al fine di disciplinare i rapporti tra Enti pubblici nell'attuazione degli interventi previsti dai P.U.C. e stabilire i termini per pervenire all'inizio dei lavori, il Presidente della Giunta regionale promuove la formazione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 27 della legge n. 142/90.

Lo schema di accordo di programma, corredata della documentazione tecnica ed amministrativa ivi compresa la deliberazione del Consiglio comunale di approvazione, è approvato dalla Giunta regionale.

L'accordo, sottoscritto dai rappresentanti degli Enti interessati, è pubblicato nel *Bollettino Ufficiale* della Regione dell'Umbria.

---

Avv. GIUSEPPE PELUSO - Direttore responsabile