

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

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE



Regione Umbria

PARTI PRIMA e SECONDA

PERUGIA - 11 gennaio 2006

Prezzo € 1,15
(IVA compresa)

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - PERUGIA

PARTE PRIMA

Sezione II

ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 2005, n. **2075**.

L.R. n. 23/2003. Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2004/2006. Approvazione del Programma operativo annuale POA 2005 definitivo ed individuazione interventi ammessi a finanziamento.

PARTE PRIMA

Sezione II

ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 dicembre 2005, n. 2075.

L.R. n. 23/2003. Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2004/2006. Approvazione del Programma operativo annuale POA 2005 definitivo ed individuazione interventi ammessi a finanziamento.

LA GIUNTA REGIONALE

Visto il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta del direttore alle politiche territoriali, ambiente e infrastrutture;

Preso atto, ai sensi dell'art. 21 del regolamento interno di questa Giunta:

a) del parere di regolarità tecnico-amministrativa e della dichiarazione che l'atto non comporta impegno di spesa resi dal dirigente del Servizio politica per la casa e riqualificazione urbana, ai sensi dell'art. 21, c. 3 e 4, del regolamento interno;

b) del parere di legittimità espresso dal direttore;

Vista la legge regionale 1° febbraio 2005, n. 2;

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 del direttore, corredati dai pareri di cui all'art. 21 del 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 del documento istruttorio, concernente: «Legge 23 novembre 2003, n. 23 - art. 3 - Programma operativo annuale (POA) 2005 - documento definitivo»;

3) di pubblicare la presente deliberazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

Il Relatore
Stufara

La Presidente
LORENZETTI

DOCUMENTO ISTRUTTORIO

Oggetto: **L.R. 28 novembre 2003, n. 23. Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2004/06 - Approvazione del Programma operativo annuale (POA) 2005 definitivo ed individuazione degli interventi ammessi a finanziamento.**

La legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, emanata a seguito delle modifiche normative degli ultimi anni che, a partire dal decentramento amministrativo disposto dalla legge 59/97 e dal successivo D.Lgs. 112/98 sino alla modifica del Titolo V della Costituzione, hanno profondamente ridisegnato l'assetto istituzionale precedentemente vigente, attribuendo alle Regioni l'esercizio di una piena potestà legislativa in materia di politiche abitative.

La norma delinea un percorso di particolare rilevanza economica, politica e sociale e ridefinisce completamente gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione, al fine di promuovere tutte le possibili strategie che consentano di garantire il diritto all'abitazione alle famiglie in condizioni di emergenza e a particolari categorie sociali.

La legge prevede un processo di programmazione articolato in piani triennali e programmi operativi annuali.

Il piano triennale, relativo al periodo 2004-2006, è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 441 del 21 dicembre 2004.

Il primo Programma operativo, relativo all'anno 2004, è stato approvato con DGR n. 2124 del 29 dicembre 2004 ed ha avuto carattere di estrema celerità, in quanto le risorse regionali stanziare, pari a € 1.917.937,50 dovevano essere necessariamente impegnate entro il 31 dicembre 2004. Per questo motivo già nella ripartizione prevista con il Piano triennale a tale Programma erano stati destinati esclusivamente finanziamenti per la realizzazione di alloggi a canone sociale.

La proposta di interventi è stata presentata esclusivamente dall'ATER di Terni, alla quale, pertanto, sono stati assegnati i finanziamenti.

Per il secondo Programma annuale relativo al 2005 che prevede, invece, la realizzazione di tipologie d'intervento molto più articolate, sono state stanziare risorse di entità notevolmente superiore (€ 55.000.000). In armonia con quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. n. 23/03, la formazione del POA è passata attraverso un processo di concertazione con una pluralità di soggetti, tra i quali, in primo luogo, i Comuni e i tradizionali operatori del settore ed ha seguito le seguenti fasi:

- espletamento di una fase partecipativa sul documento preliminare;
- approvazione del documento preliminare, contenente le linee guida e l'individuazione dei comuni sede degli interventi;
- raccolta delle proposte di intervento da parte dei Comuni e loro inoltro alla Regione;
- elaborazione del documento definitivo con l'individuazione degli interventi ammessi a finanziamento.

Il documento preliminare al POA 2005 è stato approvato dalla Giunta regionale con deliberazione del 15 febbraio 2005, n. 291.

Con tale documento sono stati individuati i comuni sede degli interventi ed il relativo numero massimo di alloggi realizzabili, e sono stati stabiliti tutti gli aspetti procedurali che devono essere attuati dalle ATER provinciali, dai Comuni e dalla Regione per pervenire alla formazione del POA definitivo, ed è stato stabilito che le proposte d'intervento dovevano essere trasmesse alla Regione, entro il 30 settembre 2005, dalle ATER per la locazione a canone sociale e dai Comuni per quella a canone concordato.

Per le altre categorie d'intervento, nonché per gli accantonamenti, previste nell'ambito del POA 2005, il documento preliminare ha stabilito quanto segue:

INTERVENTI ALL'INTERNO DEI PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA.

Alla somma stanziata dal Piano triennale 2004/2006 (€ 4.000.000), da utilizzare per finanziare gli interventi di edilizia residenziale all'interno dei PUC e dei CQ2, è stato aggiunto l'importo di € 1.000.000, destinato nel piano medesimo al fondo di rotazione per le aree e non utilizzato per le motivazioni espresse nella medesima DGR n. 291/05.

La somma totale pari a € 5.000.000 verrà, pertanto, utilizzata per finanziare gli interventi all'interno dei Contratti di quartiere 2 (CQ2) e P.U.C.

INTERVENTI SPERIMENTALI.

Bioarchitettura.

Nel documento preliminare è prevista l'emanazione di un bando regionale per l'assegnazione di contributi volti alla realizzazione di interventi innovativi tesi a sperimentare soluzioni avanzate e riproducibili nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico. Per la realizzazione di tali interventi sono state stanziare risorse pari a € 3.000.000.

La Giunta regionale con propria deliberazione n. 1240 del 27 luglio 2005 ha approvato il sopra citato bando di concorso, riservato alle cooperative di abitazione ed alle imprese di costruzione. La scadenza per la presentazione delle domande è fissata al 6 dicembre 2005.

Autocostruzione.

Per quanto riguarda l'autocostruzione, si è ritenuto, in primo luogo, di dover ripetere l'esperienza degli anni passati assegnando un contributo all'associazione «Alisei

coop - autocostruzione» che dovrà fornire un supporto sociale e tecnico-amministrativo alle cooperative degli autocostruttori, sin dalla relativa costituzione e per l'intero processo costruttivo. La somma totale stanziata è pari a € 150.000, in ogni caso, il contributo non può superare € 1.500 ad alloggio. Gli interventi ammessi a finanziamento sono individuati nell'*allegato A*).

Inoltre, al fine di sostenere finanziariamente i soci autocostruttori, è stato costituito un fondo di garanzia, con una dotazione pari a € 550.000, da assegnare alla società GEPAFIN S.p.A., e da utilizzare per attivare le necessarie garanzie sui mutui ipotecari, al fine di ottenere tassi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato.

LEGGE REGIONALE N. 18/02.

Il POA preliminare non ha previsto la realizzazione di interventi ai sensi della legge regionale n. 18/02 in attesa di conoscere gli esiti di quelli già programmati con la medesima legge ed attualmente in corso di realizzazione.

OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA.

La somma di € 300.000, ricompresa nell'ambito dello stanziamento di € 4.000.000 destinato agli interventi sperimentali, è stata destinata alle attività connesse allo sviluppo dell'Osservatorio sulla condizione abitativa in Umbria, quali indagini, supporto tecnico-scientifico e attrezzature informatiche.

ACQUISTO DI ALLOGGI ASSISTITO DA GARANZIE.

Con il documento preliminare, in via sperimentale, è stata introdotta un'ulteriore categoria d'intervento: «acquisto di alloggi assistito da garanzie». Si è ritenuto, infatti, utile costituire un fondo di garanzia, al fine di ridurre i tassi di interesse sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto della prima casa, senza ricorrere all'erogazione di contributi in conto interessi o in conto capitale e, quindi con oneri molto inferiori per la Regione. Tale fondo assegnato alla società GEPAFIN S.p.A., previa convenzione con la Giunta regionale, sarà utilizzato dalla stessa società per attivare le necessarie garanzie sui mutui stipulati per l'acquisto della prima casa, al fine di ottenere tassi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato.

La dotazione del fondo è pari a € 1.000.000. Detto importo è stato prelevato dallo stanziamento previsto per la locazione a canone concordato.

ACCANTONAMENTI.

Il Piano triennale, all'*allegato B*), accantona, per il POA 2005, una parte delle risorse per l'istituzione di un fondo di rotazione per le aree (€ 1.000.000) e per le emergenze abitative e le cooperative in difficoltà (3.000.000).

La D.G.R. n. 291/05 stabilisce che l'importo destinato al fondo di rotazione per le aree va ad incrementare lo stanziamento previsto per finanziare gli interventi di edilizia residenziale all'interno dei PUC e dei CQ2.

Per quanto riguarda, invece, le cooperative in difficoltà, la Giunta regionale, con deliberazione n. 1301 del 29 luglio 2005, ha approvato la normativa che regola tale materia ed ha stabilito, in particolare, le procedure per la richiesta, la determinazione e l'erogazione del contributo.

Con la medesima deliberazione n. 1301/05 è stato, altresì, stabilito che le risorse totali stanziate per il POA 2005 (€ 3.000.000), destinate alle emergenze abitative e alle cooperative in difficoltà, devono essere suddivise tra le stesse nella misura del 50 per cento.

A chiarimento di quanto sopra espresso, nella tabella sottostante, è riportata, per il POA 2005 e per ciascuna categoria d'intervento, nella colonna b), la ripartizione iniziale delle risorse stabilita dal piano triennale 2004/06 e, nella colonna c), la nuova ripartizione sulla base di quanto stabilito dalle DD.G.R. n. 291/05 e n. 1301/05.

Categorie d'intervento (a)	Ripartizione iniziale (b)	Nuova Ripartizione (c)
Locazione a canone sociale (art. 9)	22.000.000,00	22.000.000,00
Locazione permanente e a termine (art. 9) Locazione con proprietà differita (art. 8 comma 3)	21.000.000,00	20.000.000,00
Acquisto di alloggi assistito da garanzie		1.000.000,00
Interventi all'interno dei PUC e dei contratti di quartiere 2	4.000.000,00	5.000.000,00
Interventi sperimentali (art. 17 comma 1) (bioarchitettura)		3.000.000,00
Interventi di autocostruzione (art. 17 comma 2)		700.000,00
Osservatorio sulla condizione abitativa	4.000.000,00	300.000,00
Interventi ai sensi della l. r. 18/02 (art. 17 comma 3)		0,00
TOTALE	51.000.000,00	52.000.000,00
Accantonamenti		
Fondo di rotazione per le aree	1.000.000,00	0,00
Emergenze abitative (art. 15)		1.500.000,00
Cooperative in difficoltà (art. 10, comma 2)	3.000.000,00	1.500.000,00
TOTALE	4.000.000,00	3.000.000,00
TOTALE GENERALE	55.000.000,00	55.000.000,00

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

- 1) di approvare l'allegato A), che costituisce parte integrante e sostanziale al presente documento istruttorio, concernente: «Legge regionale 28 novembre 2003, n. 23, art. 3 - Programma operativo annuale (P.O.A) 2005 - documento definitivo»;
- 2) di pubblicare la presente deliberazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

Perugia, li 1° dicembre 2005

L'istruttore
F.TO LAURO MARINELLI

ALLEGATO A)

**Legge 23 novembre 2003, n. 23 - art. 3 -
Programma operativo annuale (POA) 2005
Documento definitivo**

COPIA TRATTA DA BUR-ON-LINE - WWW.REGIONE.UMBRIAIT

LEGGE 23 NOVEMBRE 2003, N. 23 - ART. 3 -
PROGRAMMA OPERATIVO ANNUALE (POA) 2005
DOCUMENTO DEFINITIVO

PREMESSA.

Con delibera n. 441 del 21 dicembre 2004 il Consiglio regionale ha approvato il Piano triennale 2004-2006 per l'edilizia residenziale, che costituisce il primo strumento operativo organico, alimentato da finanziamento pubblico, adottato dopo le modifiche normative intervenute nel settore ed originato dalla L.R. 23/03, che ha ridefinito in modo sistematico le strategie regionali in materia.

Il Piano indica gli obiettivi generali che la Regione intende raggiungere nell'ambito dell'arco temporale stabilito e si articola in Programmi operativi annuali (POA), che hanno carattere spiccatamente attuativo e si sviluppano come programmi processo, in quanto alla loro realizzazione partecipano una pluralità di soggetti.

In particolare il Piano ha individuato le risorse disponibili e le ha ripartite per ciascuna categoria d'intervento e per ogni Programma operativo annuale (POA).

Con deliberazione 15 febbraio 2005, n. 291, la Giunta regionale, dopo l'espletamento di una fase partecipativa con una pluralità di soggetti, tra i quali, in primo luogo, i Comuni e i tradizionali operatori del settore, ha approvato il documento preliminare al Programma operativo annuale 2005, con il quale sono stati individuati i comuni ove localizzare gli interventi volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale e concordato, nonché il numero massimo di alloggi realizzabili, come di seguito specificato.

Locazione a canone sociale

Comune d'intervento	n. max alloggi
AMELIA	10
CORCIANO	16
MAGIONE	12
MARSCIANO	20
NARNI	8
ORVIETO	12
PERUGIA	40
SPOLETO	22
TERNI	42
TODI	12
UMBERTIDE	6
TOTALE	200

Locazione a canone concordato

Comune d'intervento	n. max alloggi
CANNARA	5
CASTEL RITALDI	12
CASTEL VISCARDO	8
CITTA' DI CASTELLO	24
CORCIANO	14
FOLIGNO	35
FOSSATO DI VICO	12
GUBBIO	25
MARSCIANO	30
NARNI	20
ORVIETO	20
PANICALE	5
PERUGIA	54
SPELLO	15
SPOLETO	24
TERNI	62
TODI	20
VALTOPINA	10
TOTALE	395

Con il medesimo atto sono state stabilite, altresì, le procedure, a carico delle ATER e dei Comuni, per la raccolta e l'istruttoria delle proposte di intervento degli operatori ed il loro inoltro alla Regione, al fine di pervenire all'elaborazione del POA definitivo, con la conseguente individuazione degli interventi ammessi a finanziamento.

Gli interventi destinati alla locazione a canone sociale sono realizzati esclusivamente dalle Aziende per l'edilizia residenziale (ATER) territorialmente competenti, sia per conto proprio che per conto dei Comuni. La raccolta ed il successivo inoltro alla Regione delle proposte d'intervento spetta alle medesime Aziende.

Gli interventi destinati alla locazione a canone concordato (permanente, a termine e a proprietà differita), sono realizzati dalle ATER, dalle cooperative di abitazione e dalle imprese di costruzione ed eccezionalmente dai Comuni. L'individuazione degli interventi ammissibili e il loro inoltro alla Regione spetta ai Comuni, secondo il seguente iter procedurale;

- pubblicità degli interventi realizzabili nel proprio territorio, nei modi e con le forme ritenuti più idonei;
- raccolta delle proposte d'intervento presentate dagli operatori;
- individuazione degli interventi ammissibili e ordine di priorità, sulla base dei criteri stabiliti al punto 3 c) della DGR n. 291/05;
- approvazione dell'elenco degli interventi ritenuti ammissibili e trasmissione alla Regione del relativo atto unitamente a tutti gli altri documenti all'uopo richiesti.

Ogni intervento presentato alla Regione, sia a canone sociale che concordato, doveva essere accompagnato dall'attestazione comunale di «immediata cantierabilità», pena l'esclusione dal POA definitivo.

Le risorse stanziare, per il POA 2005, per la per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato ammontano a € 20.000.000.

Tenuto conto di quanto stabilito al successivo punto 2b), l'importo necessario per finanziare le proposte d'intervento ritenute ammissibili è pari a € 15.781.000.

Pertanto, risulta una somma non utilizzata pari a € 4.219.000, derivante dalla differenza tra l'importo stanziato (€ 20.000.000) e quello occorrente per finanziare gli interventi ammissibili.

Ai sensi di quanto stabilito nell'*allegato B*) al Piano triennale, la Giunta regionale è autorizzata a redistribuire le risorse non utilizzate nell'ambito del medesimo POA, a favore delle categorie d'intervento nelle quali, invece, la carenza di risorse non permette di finanziare completamente gli interventi, nonché a ripartirle nei POA successivi qualora non siano presenti programmi finanziabili.

Tenuto conto di quanto sopra, si ritiene opportuno destinare la suddetta somma di € 4.219.000 nel modo seguente:

— € 186.000 alla locazione a canone sociale, per il POA 2005, al fine di finanziare completamente tutti gli interventi ammissibili per tale categoria;

— € 4.033.000 per incrementare la dotazione finanziaria della categoria d'intervento «locazione a canone sociale» nell'ambito del POA 2006.

PROGRAMMA OPERATIVO ANNUALE 2005 - DOCUMENTO DEFINITIVO.

1) LOCAZIONE A CANONE SOCIALE.

Gli interventi volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale sono realizzati esclusivamente dalle ATER provinciali, sia per conto proprio che per conto dei Comuni, pertanto le stesse, ai sensi di quanto stabilito con la DGR n. 291/05, entro il 30 settembre 2005 dovevano presentare alla Regione le proposte d'intervento da realizzare nei comuni precedentemente individuati e in premessa indicati.

1a) Proposte d'intervento presentate.

Entro la suddetta data, le ATER delle province di Perugia e Terni hanno presentato proposte d'intervento su tutti i comuni individuati, ad eccezione dei comuni di Magione e Todi, che sono riportate nella tabella sottostante, con indicato la località d'intervento, il soggetto attuatore, il tipo d'intervento, il numero di alloggi programmati nel comune con la DGR n. 291/05, nonché in numero di alloggi e il finanziamento richiesto dall'operatore.

Comune	località'	Soggetto attuatore	tipo intervento	n. alloggi (Dgr 291/05)	n. alloggi richiesti	Finanziamento richiesto
AMELIA	Ex convento S. Angelo	ATER TR	RE	10	10	1.873.969
CORCIANO	Mantignana comparto C4	ATER PG	NC	16	12	1.982.121
CORCIANO	Mantignana comparto C5	ATER PG	NC		4	
MARSCIANO	Spina	ATER PG	NC	20	8	861.621
MARSCIANO	Ammeto	ATER PG	NC		12	1.438.546
NARNI	Narni Scalo via della Doga ex Mulino Dormi	ATER TR	RE acquisto	8	9	1.596.060
ORVIETO	Loc. Corbara	ATER TR	NC	12	12	1.513.762
PERUGIA	S. Martino in campo	ATER PG	NC	40	18	1.989.704
PERUGIA	Ponte S. Giovanni I loggi	ATER PG	NC		24	3.568.017
SPOLETO	S. Martino in Trignano	ATER PG	NC	22	21	2.627.473
TERNI	Via F.lli Rosselli	ATER TR	RE	42	26	2.436.548
TERNI	Case sparse Marmore	ATER TR	NC		16	1.827.267
UMBERTIDE	Centro storico Via Spoletini	ATER PG	RE + acquisto	6	6	688.180
Totali				176	178	22.403.268

1b) Valutazione degli interventi.

Le suddette proposte d'intervento sono state esaminate al fine di valutare la completezza della documentazione presentata e la rispondenza ai criteri stabiliti dalla DGR n. 291/05.

Dall'esame delle sopra citate proposte è emerso che le stesse sono state redatte sulla base di quanto stabilito dall'*allegato A*), punto 2A), alla DGR n. 291/05 e che è stata allegata la documentazione prevista dalla medesima deliberazione, con particolare riferimento all'attestazione comunale di «immediata cantierabilità», quale elemento determinante ai fini dell'ammissione a finanziamento.

Inoltre ai fini della determinazione del contributo ammissibile è stato verificato il costo convenzionale dell'intervento dichiarato dall'operatore. A seguito di tale verifica, per gli interventi da realizzare nei comuni Amelia e Terni, via F.lli Rosselli, è stato riscontrato un errore nel calcolo della superficie complessiva e pertanto è stato rideterminato il costo convenzionale dell'intervento e conseguentemente l'entità del contributo ammissibile.

Per quanto riguarda il numero di alloggi da realizzare si è riscontrato che solo nei comuni di Perugia e Narni è stato superato quello programmato (rispettivamente 42 anziché 40, 9 anziché 8), mentre quello in comune di Spoleto risulta essere inferiore (21 anziché 22).

Considerato che il totale degli alloggi a canone sociale da realizzare nell'ambito del POA 2005 è, comunque, inferiore al programmato e tenuto conto che l'aumento, nei due comuni, è di modesta entità si ritiene opportuno non procedere alla riduzione del numero di alloggi, anche al fine di non pregiudicare la realizzazione dei programmi medesimi.

Per quanto sopra esposto tutti gli interventi presentati sono da ritenersi ammissibili a finanziamento per un numero di alloggi pari a quello richiesto.

1c) Interventi ammessi a finanziamento.

Tenuto conto di quanto precedentemente esposto gli interventi ammessi a finanziamento sono quelli riportati nella tabella seguente, nella quale sono indicati il beneficiario del contributo, il comune e la località d'intervento, il n. di alloggi da realizzare, il costo convenzionale e l'importo del finanziamento assegnato.

Comune	località'	Soggetto attuatore	tipo intervento	n. alloggi	Costo convenzionale	Finanziamento assegnato
AMELIA	Ex convento S. Angelo	ATER TR	RE	10	1.947.743,66	1.753.000
CORCIANO	Mantignana comparto C4 e C5	ATER PG	NC	16	2.331.909,40	1.982.000
MARSCIANO	Spina	ATER PG	NC	8	1.013.672,13	862.000
MARSCIANO	Ammeto	ATER PG	NC	12	1.692.406,65	1.439.000
NARNI	Narni Scalo via della Doga ex Mulino Dormi	ATER TR	RE acquisto	9	1.773.400,00	1.596.000
ORVIETO	Loc. Corbara	ATER TR	NC	12	1.780.895,92	1.514.000
PERUGIA	S. Martino in campo	ATER PG	NC	18	2.340.832,82	1.990.000
PERUGIA	Ponte S.Giovanni I loggi	ATER PG	NC	24	4.197.666,81	3.568.000
SPOLETO	S. Martino in Trignano	ATER PG	NC	21	3.091.145,19	2.627.000
TERNI	Via F.lli Rosselli	ATER TR	RE	26	2.599.735,23	2.340.000
TERNI	Case sparse Marmore	ATER TR	NC	16	2.149.725,40	1.827.000
UMBERTIDE	Centro storico Via Spoletini	ATER PG	RE + acquisto	6	764.644,54	688.000
Totali				178		22.186.000

Come si evince dalla precedente tabella il finanziamento occorrente per finanziare i suddetti interventi è superiore di € 186.000 rispetto allo stanziamento iniziale. Tale importo è prelevato dalle economie risultanti nella locazione a canone concordato, di cui al successivo punto 2, e come nelle premesse dettagliatamente specificato.

Si evidenzia, inoltre, che il finanziamento regionale non copre interamente il costo totale dell'intervento. Infatti, ai sensi di quanto stabilito nell'*allegato C*), punto 3, al Piano triennale 2004/06, il contributo è concesso nella seguente misura:

- > 90 per cento del costo convenzionale dell'intervento, in caso di recupero e acquisto e recupero;
- > 85 per cento del costo convenzionale dell'intervento, in caso di nuova costruzione.

È evidente, quindi, che l'ente proprietario degli alloggi (Comune o ATER) deve cofinanziare gli interventi, stanziando le risorse necessarie a coprire la parte di costo residuo.

2) LOCAZIONE A CANONE CONCORDATO.

Gli interventi destinati alla locazione a canone concordato (permanente, a termine e a proprietà differita), sono realizzati dalle ATER, dalle cooperative di abitazione e dalle imprese di costruzione ed eccezionalmente dai Comuni relativamente alla locazione permanente.

Ai sensi di quanto stabilito nell'allegato A), punto 3, alla DGR n. 291/05, la verifica dei requisiti degli operatori, l'individuazione degli interventi ammissibili e l'ordine di priorità spetta ai Comuni sede degli interventi, i quali entro il 30 settembre 2005 dovevano presentare alla Regione le proposte d'intervento con allegati l'atto comunale con il quale è stato approvato l'elenco degli interventi ammissibili, il progetto preliminare nonché l'attestazione comunale di «immediata cantierabilità».

2a) Proposte d'intervento presentate.

Entro la suddetta data, tutti i Comuni, individuati quali sede degli interventi, hanno presentato le relative proposte d'intervento, ad eccezione dei Comuni di Castel Viscardo, Narni, Orvieto, Spello, Spoleto, e Todi.

Tali proposte sono riportate nella tabella sottostante, con indicato la località d'intervento, il soggetto attuatore, il tipo d'intervento, il tipo di locazione, il numero di alloggi programmati nel comune con la DGR n. 291/05, nonché il numero di alloggi e il finanziamento richiesto dall'operatore.

comune	località	soggetto attuatore	Tipo locazione	tipo interv.	n. alloggi (Dgr 291/05)	n. alloggi richiesti	contributo richiesto €
CANNARA	Via Baglioni	ATER PG	Permanente	RE	5	4	280.000
CASTEL RITALDI	Fraz. Bruna	ATER PG	Permanente	NC	12	10	626.000
CITTA' DI CASTELLO	C.so V. Emanuele,42	Impresa F.Ili Lucaccioni	A termine 12 anni	RE	24	6	360.000
CITTA' DI CASTELLO	Loc. S. Lucia Cà Pariano	Impresa C.E.S.A. di Falcini.	A termine 8 anni	RE		5	225.000
CITTA' DI CASTELLO	Loc. Riosecco	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	NC		12	420.000
CORCIANO	Ellera Q.re IL RIGO	ATER PG	Permanente	NC	14	14	980.000
FOLIGNO	Ex Centro Fiera	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	NC	35	15	525.000
FOLIGNO	Via Trasimeno Via S.M. campis	ATER PG	Permanente	NC		12	840.000
FOSSATO DI VICO	Fraz. Osteria del gatto	Impresa Vagnarelli s.r.l.	A termine 12 anni	NC	12	12	600.000
GUBBIO	Branca	Coop Della Gioventù	A termine 8 anni	NC	25	11	385.000
GUBBIO	Torre Calzolari	Coop Della Gioventù	A termine 8 anni	NC		14	490.000
MARSCIANO	Via del Molino	Coop. Case per Lavoratori	A termine 12 anni	RE	30	26	1.560.000
MARSCIANO	Via F.Ili Caci 10	Coop. Case per Lavoratori	A termine 12 anni	Manut. Straor.		1	60.000
MARSCIANO	Fraz. Morcella via IV novembre	Impresa Santi Sabatino	A termine 12 anni	RE		3	180.000
PANICALE	Tavernelle Via Commercio	Comune	Permanente	RE	5	3	210.000
PANICALE	Via della Repubblica	Comune	Permanente	RE		2	140.000
PERUGIA	loc. Mugnano	Impresa S.E.A.	A termine 12 anni	RE	54	18	1.080.000
PERUGIA	S. Martino in Colle	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	NC		22	770.000
PERUGIA	P.S.Giovanni i loggi	ATER PG	Permanente	NC		22	1.540.000
TERNI	Voc. Rocca S. Zenone	Coop. sociale AIDAS	Permanente	RE	62	8	560.000
TERNI	Voc. Fiori	ATI Impr. Pellegrini Impr. Giovannini	A termine 12 anni	NC		28	1.400.000
TERNI	Cospea	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	RE		26	1.170.000
TERNI	Cardeto	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	NC		34	1.190.000
VALTOPINA	Cappelletta	A.T.I. Tecnoverde e Morettini Paracucchi G.	A proprietà differita	NC	10	10	250.000
Totali					288	318	15.841.000

2b) Valutazione degli interventi.

Le proposte d'intervento sono state esaminate al fine di valutare la completezza della documentazione presentata e la rispondenza ai criteri stabiliti dalla DGR n. 291/05.

Per tutti gli interventi è stata presentata la documentazione prevista dalla sopra citata deliberazione, quale l'attestazione comunale di «immediata cantierabilità», elemento determinante ai fini dell'ammissione a finanziamento, il progetto e l'atto comunale di approvazione dell'elenco degli interventi ammissibili, contenente l'ordine di priorità degli stessi.

Per quanto riguarda il numero totale di alloggi da realizzare in ciascun comune, si è riscontrato che nei comuni di Perugia e Terni è superiore a quello programmato, mentre quello nei comuni di Cannara, Castel Ritaldi, Città di Castello e Foligno risulta essere lievemente inferiore.

Infatti il Comune di Perugia ha presentato n. 3 proposte d'intervento per un totale di 62 alloggi, rispetto ai 54 programmati con la DGR n. 291/05, mentre il Comune di Terni, ha presentato n. 4 proposte d'intervento per un totale di 96 alloggi, rispetto ai 62 programmati.

Considerato che il finanziamento totale richiesto dagli operatori, pari a € 15.841.000, è notevolmente inferiore alla somma stanziata (€ 20.000.000) per tale categoria d'intervento, si ritiene opportuno ammettere a finanziamento tutti gli interventi presentati dai suddetti Comuni di Perugia e Terni, al fine di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale in locazione, che costituisce uno degli obiettivi del Piano triennale 2004/2006, in tali comuni ove, sicuramente, è più forte la tensione abitativa.

Il Comune di Marsciano ha presentato n. 3 proposte d'intervento per un totale di 30 alloggi pari al numero programmato con la DGR n. 291/05, tuttavia sono state ritenute ammissibili a finanziamento solamente n. 2 proposte, con esclusione di quella che prevede la manutenzione straordinaria di un alloggio ubicato in via F.lli Caci, 10.

Tale proposta non è stata ritenuta ammissibile in quanto la tipologia d'intervento prevista (manutenzione straordinaria) non rientra tra quelle finanziabili.

Per quanto sopra esposto tutti gli interventi presentati sono da ritenersi ammissibili a finanziamento per un numero di alloggi pari a quello richiesto, ad eccezione di quello in comune di Marsciano, via F.lli Caci, 10.

2c) Interventi ammessi a finanziamento.

Tenuto conto di quanto esposto al precedente punto 2b), gli interventi ammessi a finanziamento sono quelli riportati nella tabella sottostante, nella quale sono indicati il beneficiario del contributo, il Comune e la località d'intervento, il tipo di locazione e d'intervento, il n. di alloggi da realizzare e l'importo del finanziamento assegnato.

comune	localita'	Beneficiario	Tipo locazione	tipo interv.	n. alloggi	Finanziamento assegnato €
CANNARA	Via Baglioni	ATER PG	Permanente	RE	4	280.000
CASTEL RITALDI	Fraz. Bruna	ATER PG	Permanente	NC	10	626.000
CITTA' DI CASTELLO	C.so V. Emanuele,42	Impresa F.lli Lucaccioni	a termine 12 anni	RE	6	360.000
CITTA' DI CASTELLO	Loc. S. Lucia Cà Pariano	Impresa C.E.S.A. di Falcini F.	a termine 8 anni	RE	5	225.000
CITTA' DI CASTELLO	Loc. Riosecco	Coop. Umbria Casa	a termine 8 anni	NC	12	420.000
CORCIANO	Ellera Quartiere ILRIGO	ATER PG	Permanente	NC	14	980.000
FOLIGNO	Ex Centro Fiera lotto 6/p	Coop. Umbria Casa	a termine 8 anni	NC	15	525.000
FOLIGNO	Via Trasimeno Via S.M. in Campis	ATER PG	Permanente	NC	12	840.000
FOSSATO DI VICO	Fraz. Osteria del gatto	Impresa Vagnarelli s.r.l.	a termine 12 anni	NC	12	600.000
GUBBIO	Branca	Coop Della Gioventù	a termine 8 anni	NC	11	385.000
GUBBIO	Torre dei Calzolari	Coop Della Gioventù	a termine 8 anni	NC	14	490.000
MARSCIANO	Via del Molino	Coop. Case per Lavoratori	a termine 12 anni	RE	26	1.560.000
MARSCIANO	Fraz. Morcella via IV novembre	Impresa Santi Sabatino	a termine 12 anni	RE	3	180.000
PANICALE	Tavernelle Via del Commercio	Comune	Permanente	RE	3	210.000
PANICALE	Via della Repubblica	Comune	Permanente	RE	2	140.000
PERUGIA	loc. Mugnano	Impresa S.E.A.	a termine 12 anni	RE	18	1.080.000
PERUGIA	S. Martino in Colle	Coop. Umbria Casa	a termine 8 anni	NC	22	770.000

comune	localita'	Beneficiario	Tipo locazione	tipo interv.	n. alloggi	Finanziamento assegnato €
PERUGIA	P.S.Giovanni i loggi	ATER PG	Permanente	NC	22	1.540.000
TERNI	Voc. Rocca S. Zenone	Coop. sociale AIDAS	Permanente	RE	8	560.000
TERNI	Voc. Fiori	ATI Impr. Pellegrini Impr. Giovannini	a termine 12 anni	NC	28	1.400.000
TERNI	Cospea	Coop. Umbria Casa	a termine 8 anni	RE	26	1.170.000
TERNI	Cardeto	Coop. Umbria Casa	A termine 8 anni	NC	34	1.190.000
VALTOPINA	Cappelletta	A.T.I. Tecnoverde e Morettini Paracucchi G.	a proprietà differita	NC	10	250.000
Totali					317	15.781.000

Come risulta dalla precedente tabella, gli interventi ammessi a finanziamento assorbono risorse pari ad € 15.781.000, con un'economia di € 4.219.000 rispetto allo stanziamento iniziale di € 20.000.000. Tali risorse, non utilizzate, sono state ripartite come nelle premesse dettagliatamente specificato.

3) ALTRE CATEGORIE D'INTERVENTO.

Le altre categorie d'intervento da realizzare nell'ambito del POA 2005 sono già definite nel documento preliminare approvato con la DGR n. 291/05. Di seguito si fornisce per ciascuna di esse le procedure per la loro attuazione.

3a) Interventi all'interno dei Programmi di riqualificazione urbana.

La somma stanziata per tale categoria d'intervento pari a € 5.000.000, come dettagliatamente specificato nel documento istruttorio, verrà utilizzata per finanziare gli interventi all'interno dei Contratti di quartiere 2 (CQ2) e P.U.C.

Tutti gli interventi realizzati nell'ambito di tale categoria seguiranno le procedure, i tempi e la normativa d'attuazione prevista per ciascun programma all'interno del quale sono localizzati.

3b) Interventi sperimentali.

3b1) Interventi di bioarchitettura.

La Giunta regionale, ai sensi di quanto disposto nel documento preliminare, con propria deliberazione n. 1240 del 27 luglio 2005 ha approvato il bando di concorso per l'assegnazione di contributi volti alla realizzazione di interventi innovativi tesi a sperimentare soluzioni avanzate e riproducibili nel campo della bioarchitettura e del risparmio energetico.

Il citato bando di concorso è riservato alle cooperative di abitazione ed alle imprese di costruzione e la scadenza per la presentazione delle domande è fissata al 6 dicembre 2005.

Per l'attuazione degli interventi gli operatori, ammessi a finanziamento, dovranno seguire le procedure, i tempi e le norme stabilite dal bando medesimo.

3b2) Autocostruzione.

Come dettagliatamente specificato nel documento istruttorio per tale categoria d'intervento è stata stanziata la somma totale di € 150.000, per un contributo massimo ad alloggio pari a € 1.500, da destinare all'associazione «Alisei coop autocostruzione» la quale dovrà fornire un supporto sociale e tecnico-amministrativo alle cooperative degli autocostruttori, a partire dalla loro costituzione e per l'intero processo costruttivo.

La suddetta Associazione ha trasmesso una relazione sui programmi costruttivi che intende avviare e sostenere nel corso del biennio 2005/2006, specificando, per ogni intervento, lo stato delle procedure amministrative ed urbanistiche nonché la data presunta di inizio lavori, che si sintetizzano nella tabella sottostante.

comune	localita'	n. alloggi	Data presunta di inizio lavori
PERUGIA	S. Enea	46	febbraio 2006
TERNI	Gabelletta	24	luglio 2006
TODI	Bodoglie	24	da definire
SPOLETO	da individuare		da definire
FOLIGNO	da individuare		da definire

Dalla medesima tabella emerge che soli gli interventi da realizzare nei comuni di Perugia e Terni possono essere iniziati in tempi ragionevolmente brevi, in virtù dello stato delle procedure tecnico, amministrative ed urbanistiche,

che risulta essere in una fase molto avanzata. Pertanto viene assegnato alla Alisei cooperativa il contributo di € 105.000 al fine di fornire il necessario supporto tecnico-amministrativo ai seguenti interventi di autocostruzione.

comune	localita'	beneficiario	n. alloggi	Contributo Assegnato €	Data presunta di inizio lavori
PERUGIA	S. Enea	Alisei coop	46	69.000	febbraio 2006
TERNI	Gabelletta	Alisei coop	24	36.000	luglio 2006
totali			70	105.000	

Per quanto riguarda, invece, il fondo di garanzia costituito presso la società GEPAFIN S.p.A., si precisa che sarà cura della cooperativa Alisei prendere i necessari contatti con la medesima finanziaria per la stipula dei mutui ipotecari da parte dei singoli soci autocostruttori.

Tenuto conto del carattere sperimentale dei suddetti interventi, nonché della complessità delle procedure tecnico-amministrative, l'inizio dei lavori deve avvenire entro il 30 settembre 2006.

3c) Acquisto di alloggi assistito da garanzie.

Con il documento preliminare, in via sperimentale, è stata introdotta un'ulteriore categoria d'intervento: «acquisto di alloggi assistito da garanzie». Si è ritenuto, infatti, utile costituire un fondo di garanzia, al fine di ridurre i tassi di interesse sui mutui ipotecari contratti per l'acquisto della prima casa, senza ricorrere all'erogazione di contributi in conto interessi o in conto capitale e, quindi con oneri molto inferiori per la Regione. Tale fondo assegnato alla società GEPAFIN S.p.A., previa convenzione con la Giunta regionale, sarà utilizzato dalla stessa società per attivare le necessarie garanzie sui mutui stipulati per l'acquisto della prima casa, al fine di ottenere tassi più vantaggiosi rispetto a quelli di mercato. La dotazione del fondo è pari a € 1.000.000.

Di seguito si forniscono le specifiche in merito ai requisiti dei beneficiari, agli alloggi da acquistare, nonché alle procedure che i richiedenti dovranno seguire per poter fruire delle agevolazioni di cui al citato fondo.

Ubicazione degli alloggi.

Possono essere acquistati alloggi ubicati esclusivamente nei comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti, e già accatastati al NCEU, con esclusione delle categorie A/1, A/7 e A/8.

Requisiti soggettivi dei beneficiari.

Possono beneficiare di tali agevolazioni i nuclei familiari che sono in possesso dei requisiti soggettivi stabiliti dall'allegato C), punto 2), al Piano triennale 2004/2006, ad eccezione dei requisiti dell'impossidenza e del limite di reddito, che vengono di seguito descritti:

— *impossidenza di altri alloggi* - tutti i componenti il nucleo familiare non devono essere titolari del diritto di proprietà, comproprietà, nuda proprietà, usufrutto su alloggi o quote parte di essi ovunque ubicati sul territorio nazionale;

— *limite di reddito* - avere un reddito annuo complessivo convenzionale (*) del nucleo familiare non superiore a € 50.000.

(*) Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. I redditi imponibili vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40 per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo. Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

Procedure per la richiesta di finanziamento.

— La società finanziaria «GEPAFIN S.p.A.» sottoscriverà, alle migliori condizioni possibili, una convenzione con gli istituti di credito interessati all'operazione, atta a disciplinare l'intervento finanziario in questione, pertanto, le domande di finanziamento dovranno essere presentate presso tali istituti di credito.

Ciascun istituto convenzionato dovrà:

— raccogliere le domande dei privati con il sistema «a sportello»;

— istruire le domande presentate e verificare il possesso dei requisiti soggettivi da parte dei richiedenti, nonché quelli dell'alloggio;

— stipulare i relativi contratti di mutuo per le domande ritenute ammissibili, fino alla concorrenza del budget eventualmente assegnato.

L'operazione sopra descritta sarà avviata una volta che la società finanziaria «GEPAFIN S.p.A.» avrà stipulato le relative convenzioni sia con il sistema bancario che con la Regione. Sarà cura della Regione Umbria dare avvio all'operazione, indicando gli istituti di credito convenzionati.

4) RESPONSABILE TECNICO PER L'ATTUAZIONE DEL POA.

Il responsabile della I Sezione «Interventi per la casa» del Servizio politica per la casa e riqualificazione urbana è individuato quale responsabile tecnico per l'attuazione del POA, previsto dall'art. 3, comma 7, della L.R. n. 23/03. Allo stesso spetta il monitoraggio degli interventi, la predisposizione di una relazione semestrale alla Giunta regionale e l'eventuale proposta di revoca dei finanziamenti per gli interventi che non rispettano le scadenze prefissate dal POA.

5) TEMPI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.

Gli interventi ammessi a finanziamento di cui ai precedenti punti 1c) e 2c) devono pervenire all'inizio dei lavori entro 6 (sei) mesi dalla data di pubblicazione nel *Bollettino Ufficiale* della Regione del presente Programma operativo annuale 2005 definitivo.

Qualora gli interventi non vengano iniziati entro il suddetto termine la Giunta regionale, su proposta del responsabile tecnico per l'attuazione del POA, provvederà alla revoca del finanziamento assegnato.

I fondi eventualmente revocati verranno ridistribuiti dalla Giunta regionale sulla base di quanto stabilito nell'*allegato B)* al Piano triennale 2004/2006, approvato con D.C.R. n. 441 del 21 dicembre 2004.

L'ultimazione dei lavori dovrà avvenire entro 24 (ventiquattro) mesi dal loro inizio. Eventuali proroghe a quest'ultimo termine saranno concesse dalla Regione qualora il ritardo non sia imputabile al soggetto attuatore e previa presentazione di richiesta dettagliatamente motivata.

6) COSTO CONVENZIONALE DELL'INTERVENTO E LIMITI DELLE SUPERFICI.

Per la determinazione del costo convenzionale dell'intervento si deve far riferimento a quanto stabilito nel regolamento regionale n. 2 del 9 febbraio 2005, pubblicato nel supplemento straordinario n. 2 al *Bollettino Ufficiale* della Regione n. 9 del 2 marzo 2005.

I limiti massimi delle superfici utili e non residenziali sono stabiliti nel medesimo regolamento.

7) ENTITÀ DEL CONTRIBUTO E REQUISITI SOGGETTIVI.

L'entità del contributo massimo ad alloggio, e i requisiti soggettivi dei beneficiari, per ciascuna categoria d'intervento, sono stabiliti nell'*allegato C)* al piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2004/2006.

8) MODALITÀ DI CONCESSIONE ED EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO.

Per quanto riguarda gli interventi volti alla realizzazione di alloggi da destinare a canone sociale le modalità e le procedure per la concessione e l'erogazione dei finanziamenti sono state stabilite dalla Giunta regionale con propria deliberazione n. 953 del 14 giugno 2005, pubblicata nel *Bollettino Ufficiale* della Regione n. 30 del 13 luglio 2005.

Le modalità e le procedure per la concessione e l'erogazione dei finanziamenti assegnati per la realizzazione di alloggi a canone concordato saranno approvate dalla Giunta regionale con successivo atto.