

**BANDO DI GARA
PER LA SELEZIONE DEI
PROGRAMMI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE**

Art. 1

Finanziamento degli interventi di ERS nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

1- Con le risorse pari a euro 280.309.500,00, messe a disposizione dal Ministero delle Infrastrutture con D.M.n.2295 del 26/03/08 G.U.115 del 17/05/08, è attivato un programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" inteso anche a migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.

2- La disponibilità finanziaria pari a euro 280.309.500,00 destinata al programma di cui al comma 1 è ripartita tra le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano con una disponibilità per la Regione Campania di euro 30.538.458,63.

Art. 2

Cofinanziamento regionale e comunale

1 - La quota di finanziamento regionale è stabilita in misura pari al trenta per cento delle risorse statali di cui all'art. 1 per un importo di euro 9.161.537,59. La quota di finanziamento comunale è stabilita in misura pari ad almeno il quattordici per cento del finanziamento complessivo Stato - Regione in relazione a ciascuna proposta di intervento.

Art. 3

Riserva per i comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti

1 - Alle proposte dei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti è riservata una quota pari al venti per cento del complessivo apporto finanziario stato-regione, pari ad euro 7.939.999,24.

2 - Per accedere a tale riserva, le proposte devono comunque raggiungere il punteggio minimo per l'ammissione a finanziamento, di cui all'art. 9.

Art. 4

Contenuti edilizio - urbanistici dei programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

1- I programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile perseguono la finalità di incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile nonché di migliorare l'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.

2- I programmi prevedono il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale mediante iniziative attivate sia da operatori pubblici (comuni, I.A.C.P. ecc.) che da operatori privati (imprese, cooperative, fondazioni ecc.) da destinare sia alle fasce sociali in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'edilizia residenziale pubblica che a categorie di cittadini che

superano i limiti di accesso all'edilizia residenziale pubblica, ma che si trovano comunque in condizione di disagio abitativo, nonché alle categorie sociali soggette a procedure esecutive di rilascio per finita locazione degli immobili di cui alla Legge 8 febbraio 2007, n. 9, pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 37 del 14 febbraio 2007, destinando, a tal fine, una quota non inferiore al 50 per cento del costo complessivo di ciascuna proposta.

3- I programmi comunali devono essere coerenti con le linee guida, di cui alla delibera di G.R. n. 231 del 06/02/08, pubblicata sul BURC del 31/3/08, per la redazione e l'attuazione dei programmi finalizzati alla risoluzione delle problematiche abitative e alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

4- I programmi contribuiscono, all'incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati mediante la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare.

5- Gli alloggi realizzati o recuperati da operatori privati andranno comunque locati a canone agevolato, che dovrà risultare non superiore al 70 per cento del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Campania, per una durata non inferiore a 25 anni ai sensi dell'art. 2, comma 285, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

6- Gli operatori privati che partecipano ai programmi potranno realizzare, all'interno degli stessi ambiti territoriali, anche alloggi da destinare al mercato libero, sia in vendita che in locazione, purché tali interventi non superino il 50% dell'importo dell'investimento privato destinato agli interventi di cui al comma precedente.

Art. 5

Requisiti di ammissibilità dei programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

1- I programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile **sono predisposti dai comuni** e hanno le seguenti caratteristiche irrinunciabili:

a) conformità degli interventi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, individuando un ambito d'intervento all'interno del quale le opere da finanziare risultino inserite in un sistema di relazioni disciplinato da idoneo piano attuativo (piano di recupero o piano equipollente);

b) per l'approvazione delle varianti urbanistiche i comuni possono avvalersi delle procedure di cui agli accordi di programma, ai sensi dell'art. 34 del D. Lgs. 18 agosto n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

c) ciascuna proposta di intervento potrà essere oggetto di cofinanziamento pubblico (Stato-Regione) fino a un massimo di 10 milioni di euro;

d) il costo complessivo di ciascun programma non potrà essere inferiore a 1,5 milioni di euro nei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e a non meno di 5 milioni di euro per i comuni superiore ai 15.000 abitanti;

e) gli alloggi da realizzare o da recuperare devono raggiungere un comportamento prestazionale, in termini rendimento energetico, superiore almeno al 30 per cento di quello previsto dalla vigente normativa. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali, preferibilmente di tipo passivo e bioclimatico, in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffreddamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30 per cento rispetto ai valori riportati nell'allegato C – numero 1), tabella 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311.

f) La proposta di programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile può essere presentata da un singolo comune, ovvero da comuni associati tra loro, purché la proposta

intercomunale riguardi un unico ambito urbano e quartieri comunque contigui e caratterizzati da problematiche di disagio abitativo simili. Si tratterà quindi di un unico programma redatto ed approvato da più comuni associati.

g) La copertura del cofinanziamento comunale pari al 14 per cento del finanziamento complessivo Stato - Regione, viene assicurata mediante l'impegno di risorse finanziarie proprie, ovvero tramite cessione di beni immobili ad altri soggetti attuatori pubblici o privati, per la realizzazione degli interventi previsti dal programma.

h) Tra gli operatori privati, possono partecipare al programma, in ragione della presenza di interventi di recupero, i singoli proprietari di alloggi che si impegnano ad affittare alle condizioni definite all'art. 4 comma 4 del presente Bando.

Art. 6

Tipologie di interventi ammessi a contributo

1- I contributi sono concessi per la realizzazione dei seguenti interventi:

a) recupero e /o realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale a canone sostenibile da destinare a categorie sociali diversificate che si trovano comunque in condizioni di estremo disagio abitativo;

a.1) interventi (definiti ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78) di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione, comprensivi degli interventi di adeguamento normativo di alloggi esistenti.

L'adeguamento normativo si riferisce all'igiene edilizia, al benessere degli utenti, alla sicurezza statica, sismica, antincendio, degli impianti, all'accessibilità, agli spazi per parcheggio, alla dotazione di verde urbano e al risparmio energetico, anche in fase di gestione, ecc. e può altresì comprendere interventi per favorire la sana permanenza in alloggi di edilizia residenziale pubblica di assegnatari che necessitano di sostegno sanitario o sociale;

a2) interventi di ristrutturazione urbanistica, con interventi di recupero o demolizione e ricostruzione e interventi di nuova costruzione;

b) miglioramento della dotazione infrastrutturale e dei servizi e della qualità ambientale del quartiere, realizzato attraverso interventi di adeguamento e sviluppo delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie, con particolare riguardo alla riduzione dell'inquinamento acustico ed elettromagnetico, al miglioramento della sicurezza, della qualità ambientale urbana, dell'accessibilità ai disabili e all'adeguamento normativo, alla realizzazione di servizi di interesse collettivo rivolte alle specifiche tipologie di utenza (anziani, disabili, studenti universitari, lavoratori in mobilità, ecc.) da insediare e in particolare utili all'integrazione sociale; interventi infrastrutturali finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione del sistema di accessibilità veicolare e alla riduzione del relativo inquinamento da rumore o dell'aria e all'aumento della sicurezza della circolazione veicolare e pedonale.

Art. 7

Modalità di partecipazione dei comuni

1- Per l'assegnazione dei fondi di cui all'art. 1, i sindaci dei comuni interessati presentano domanda alla Regione, entro e non oltre 180 giorni dalla pubblicazione sul BURC del presente Bando, corredata dalla documentazione riconducibile alla Progettazione Preliminare prevista dal D.P.R. n. 554 /91 e successive modifiche e integrazioni, comprensiva anche della documentazione sotto elencata, da redigere e consegnare in formato cartaceo e digitale (su cd-rom oppure dvd):

- a) Proposta del “programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” contenente,
- a1) relazione sintetica descrittiva degli elementi costitutivi e delle finalità del programma, in riferimento al fabbisogno abitativo e alla dotazione di servizi e attrezzature esistenti del quartiere, ovvero allo stato di degrado ambientale (max 6 cartelle);
 - a2) scheda descrittiva degli elementi di ammissibilità e di valutazione del programma, redatta sul modello allegato A al presente Bando;
- b) Stralcio dello strumento urbanistico generale vigente o adottato, dell’ambito d’intervento, con l’indicazione del piano attuativo adottato o da adottare (Piano di Recupero, Piano di Zona, PUA,...), con il quale sono disciplinati gli interventi del Programma e contenente l’individuazione dei soggetti privati attuatori, che si impegnano con il Comune tramite convenzioni o atti unilaterali d’obbligo;
- c) Progetto preliminare delle opere che si chiede di finanziare, con quantificazione del costo dell’intervento riferito ai massimali di costo vigente (decreto dirigenziale n. 200 del 19/05/2008 pubblicato sul BURC n. 22 del 3 giugno 2008), evidenziando le eventuali maggiori spese dovute al rispetto, in termini prestazionali, dei valori indicati all’art. 5, comma d) e delle opere previste per assicurare i criteri di ecosostenibilità;
- d) Piano economico-finanziario complessivo del Programma, contenente la definizione dei costi di realizzazione e di gestione di ciascun intervento, (*Programma preliminare di gestione, con l’indicazione delle spese di manutenzione ed esercizio*) e l’individuazione delle fonti finanziarie a copertura di tali costi;**
- e) Scheda contenente dati statistici della popolazione e delle abitazioni in generale e in particolare riferiti alle sezioni di censimento coincidenti o comprendenti l’ambito d’intervento, che evidenzino i rapporti tra la popolazione residente, le abitazioni occupate, con il titolo di godimento, nonché il reale fabbisogno di alloggi da destinare ad affitto a “canone sostenibile”, la percentuale di abitazioni pubbliche sul totale, la consistenza dei nuclei familiari, e tutto quanto possa mettere in evidenza il grado di disagio abitativo e socio economico della popolazione residente;
- f) Documentazione attestante la disponibilità degli immobili su cui si interviene;
- g) Designazione del responsabile del procedimento del “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”;

2- Le domande devono essere consegnate in plico chiuso, recante la dicitura “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” alla Giunta Regionale della Campania, Area Generale di Coordinamento Governo del Territorio, Settore Edilizia pubblica Abitativa;

3- La Regione approva la graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento, sulla base di quanto proposto dalla Commissione selezionatrice, entro 60 giorni dalla scadenza per la presentazione dei programmi.

Art. 8

Commissione selezionatrice delle proposte

1-Con successivo provvedimento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti è nominata la Commissione per la selezione delle proposte dai comuni da ammettere a finanziamento.

2 – Detta Commissione ha sede in Napoli presso il Settore Edilizia pubblica Abitativa – Centro Direzionale Is. A6, ed è composta da:

- Due rappresentanti del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, dei quali uno con funzioni di Presidente;
- Due rappresentanti regionali;
- Due rappresentanti dell’Anci Campania;

Art. 10 Procedure

- 1- Entro trenta giorni dalla pubblicazione sul BURC della graduatoria delle proposte d'intervento finanziabili, la Regione sottoscrive con ciascun Comune ammesso a finanziamento, un protocollo di intesa per disciplinare gli impegni connessi all'accettazione del finanziamento pubblico e alle successive fasi di predisposizione dei progetti e di sottoscrizione degli accordi.
- 2- Entro 120 giorni dalla stipula del protocollo di intesa, il Comune approva il progetto definitivo degli interventi ammessi a finanziamento, pena la decadenza stessa del finanziamento.
- 3- Entro lo stesso termine, i competenti organi delle amministrazioni comunali propongono alla Regione la sottoscrizione di un accordo di programma, al quale partecipano gli eventuali soggetti terzi, pubblici e privati, interessati alla realizzazione del programma.
- 4- Il finanziamento statale accreditato alla Regione Campania per i Programmi ammessi a contributo è trasferito ai Comuni insieme alla quota di finanziamento regionale secondo le modalità definite nel successivo articolo del presente bando.
- 5- I singoli accordi sottoscritti con i Comuni interessati indicano i termini per l'inizio e per la fine dei lavori ammessi a contributo (cronoprogramma), pena la decadenza del contributo stesso, prevedendo l'inizio dei lavori di almeno un intervento previsto dal programma entro 270 giorni dall'approvazione della graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento e la fine dei lavori degli interventi previsti nel programma entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Art. 11 Modalità di erogazione dei finanziamenti Stato-Regione Campania

- 1- L'erogazione dei finanziamenti Stato-Regione, avverrà con le seguenti ripartizioni:
 - a) 10% alla stipula del protocollo di intesa;
 - b) 40% ad inizio lavori;
 - c) 40% alla realizzazione del 50% del programma (da cronoprogramma);
 - d) 10% al collaudo degli interventi.

Art. 12 Monitoraggio e vigilanza

- 1- L'attività di vigilanza sull'attuazione del singolo Programma è esercitata dal Comune proponente, che nomina il responsabile del procedimento del "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" designato per assumere e coordinare le iniziative necessarie al raggiungimento degli obiettivi prefissati;
- 2- Il responsabile del Programma costituirà anche riferimento, per Regione e Ministero nelle diverse fasi procedurali, ed è tenuto altresì ad inviare al Sindaco, alla Regione e al Ministero delle infrastrutture, una relazione semestrale sullo stato delle attività svolte con riferimento ai tempi di realizzazione indicati nel cronoprogramma;