

PARTE I

ATTI DIRIGENZIALI DELLA GIUNTA REGIONALE E DEGLI ASSESSORI

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 29 gennaio 2010, n. 53.

Ripartizione dell'importo di 70 milioni di euro per l'attuazione degli interventi che concorrono a formare un primo «Programma regionale per l'housing sociale».

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche della Casa;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Legge 05 agosto 1978 n. 457 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge 17 febbraio 1992 n. 179 e successive modifiche e integrazioni;

VISTA la Legge 04 dicembre 1993 n. 493;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la Lr 06 agosto 1999 n. 12 e s. m. e i.;

VISTA la Lr del 18 febbraio 2002 n.6 e s. m. e i.;

VISTO il Rr 06 settembre 2002 n.1 e s. m. e i.;

VISTO l'Accordo di Programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici e la Regione Lazio, per il trasferimento dei fondi di edilizia agevolata, sottoscritto in data 26 ottobre 2000 che in particolare all'art. 4 quantifica in termini di cassa i fondi annuali, da trasferire alla Regione Lazio;

PREMESSO:

- che il Consiglio regionale convocato in seduta straordinaria il 14 dicembre 2005 per affrontare l'emergenza abitativa ha approvato un documento con il quale ha impegnato la Giunta regionale a sviluppare programmi di housing sociale d'intesa con istituti di credito, soggetti no profit e Comuni;
- che con deliberazione 11 febbraio 2009 n. 59 il Consiglio Regionale nel programmare le risorse disponibili per l'edilizia residenziale pubblica agevolata, ha destinato l'importo di 70 milioni di euro per alloggi in "housing sociale";

VISTO il decreto interministeriale 22 aprile 2008 che in particolare:

- a) Definisce la nuova categoria di alloggio sociale (sia pure ai fini dell'esenzione dall'obbligo comunitario di notifica degli aiuti di Stato) quale "unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente, che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato";
- b) Fa rientrare nella suddetta categoria anche "gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche....., destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà";

- c) Prevede che “il servizio di edilizia residenziale sociale sia erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l’offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa”;
- d) Consente sostanzialmente operazioni non solo di costruzione ma anche di acquisto e/o recupero;

VISTA la Lr 11 agosto 2009 n. 21 recante “Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l’edilizia residenziale sociale” che ha, fra l’altro, recepito sostanzialmente le disposizioni del suddetto decreto interministeriale;

CONSIDERATO che l’utilizzazione delle risorse regionali come sopra disponibili è indirizzata per le finalità sociali indicate nel suddetto decreto interministeriale, con la prevalenza delle risorse medesime rivolte all’offerta di alloggi in locazione ma nel contempo - per perseguire l’obiettivo enunciato nello stesso decreto di favorire l’integrazione di diverse fasce sociali - destinando una parte per la locazione a termine e/o per la proprietà, a favore di categorie sociali disagiate ma con la capacità economica di far fronte a costi o canoni controllati, come da legge e da convenzione comune-operatori;

RITENUTO:

- che i comuni definiti dalla Regione e dal CIPE ad alta tensione abitativa esprimono, in via generale, situazioni di emergenza e di fabbisogno cui è necessario far fronte con interventi di “housing sociale” e quindi operando secondo le linee e verso gli obiettivi di edilizia residenziale sociale di cui al citato decreto interministeriale;

- che per i comuni ad alta tensione abitativa con popolazione inferiore a 150.000 abitanti, con DGR n. 685/2008 è stata disposta la programmazione di interventi per l’emergenza abitativa in relazione a quanto previsto dall’art. 46 della Lr 28 dicembre 2006 n. 27 che stanziava sul bilancio regionale la somma di 40 milioni di euro e che è in corso l’istruttoria delle domande;

- che, comunque nell’ambito di tale classificazione di comuni, per tener conto dei fabbisogni e delle situazioni di maggior emergenza in rapporto alle limitate disponibilità finanziarie, appare opportuno tener conto anche dei criteri relativi a:

- consistenza delle domande incluse nelle graduatorie comunali per le assegnazioni degli alloggi destinati, ai sensi della vigente normativa, ad assistenza abitativa;
- consistenza delle richieste rivolte ai comuni per l’accesso al fondo dei contributi alla locazione di abitazioni private, di cui alla Legge n. 431/1998

CONSIDERATO

- Che le risorse disponibili ammontanti a complessivi 70 milioni di euro vengono destinate a finanziare un “Programma regionale di housing sociale” in cui appare opportuno, ricomprendere prioritariamente:

- a) Interventi di costruzione, recupero e/o acquisto di alloggi;
- b) Agevolazioni finalizzate a favorire la locazione a canone concordato da parte dei privati attraverso intese con i comuni per riduzioni dell’I.C.I. sulle seconde case, anche attraverso “sportelli” che favoriscono l’incontro tra proprietari e inquilini, supportandone, se del caso, i relativi rapporti contrattuali con un fondo di garanzia;
- c) Interventi di auto recupero ai sensi ed in attuazione della Lr 11 dicembre 1998 n. 55 e successive modificazioni;

- Che in relazione alle suddette categorie di intervento, tenuto conto della loro diversa rilevanza sociale nonché della loro possibile programmazione esecutiva, in relazione anche alla novità e quindi al carattere sperimentale di alcune delle suddette tipologie, le risorse disponibili possono essere ripartite tra i suddetti interventi come segue:

- sub a) 65 milioni di euro
- sub b) 2 milioni di euro
- sub c) 3 milioni di euro

RITENUTO altresì che appare opportuno ed utile, ai fini della programmazione esecutiva delle risorse indicate sub a), invitare i comuni ad elaborare e presentare alla Regione concrete proposte di interventi, attraverso uno schema di avviso pubblico il cui testo viene allegato alla presente delibera per farne parte integrante; mentre per le restanti risorse, a cura della competente Direzione regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale saranno attivate le iniziative più congrue per verificare e concordare gli interventi regionali che possono essere effettivamente attivati.

ATTESO che il presente provvedimento è soggetto alla concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

- 1) Di approvare la seguente destinazione e ripartizione dell'importo di 70 milioni di euro, a valere sul capitolo di spesa E62105 – esercizio finanziario 2010 -, come sopra disponibili, per l'attuazione degli interventi indicati in premessa, che concorrono a formare un primo, urgente, "Programma regionale per l'housing sociale":
 - a) Costruzione, recupero e/o acquisto di alloggi, 65 milioni di euro;
 - b) Agevolazioni per favorire l'offerta di alloggi privati in locazione, 2 milioni di euro,
 - c) Interventi di autorecupero, 3 milioni di euro
- 2) Di destinare le suddette disponibilità nei comuni definiti ad alta tensione secondo le seguenti priorità: comuni capoluogo di provincia e comuni con oltre 50.000 abitanti; comuni con oltre 25.000 abitanti; gli altri comuni; tenendo conto della localizzazione degli interventi per l'emergenza abitativa di cui all'art. 46 della Lr n. 27/2006;
- 3) Di approvare lo schema di Avviso Pubblico per la presentazione da parte dei Comuni di proposte riguardanti gli interventi ricompresi alla lettera a) del punto 1, allegato parte integrante alla presente deliberazione;
- 4) Di riservarsi l'ammissione a finanziamento delle proposte che saranno presentate relativamente agli interventi ricadenti nelle lettere b), c) del punto 1 a seguito dei risultati acquisiti dalla competente Direzione regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale, che a tal fine attiverà con urgenza le iniziative ritenute più congrue rispetto alle finalità da perseguire.

La presente deliberazione è pubblicata sul B.U.R. del Lazio e diffusa sul sito internet www.regione.lazio.it

**SCHEMA DI
AVVISO PUBBLICO**
Per la presentazione di proposte di interventi per l'housing sociale

Art.1
(Finalità)

1. La Regione Lazio, in attuazione del programma regionale approvato con D.C.R. 11 febbraio 2009 n. 59 e della Lr n. 22/2009 art. 11 bis comma 49, intende attivare e finanziare la realizzazione di interventi finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi in "housing sociale", come definiti dal Decreto Interministeriale 22 aprile 2008 e dall'art. 15 della Lr n. 21/2009.

Il presente avviso disciplina termini e modalità per la presentazione, la valutazione e il finanziamento degli interventi proposti.

Art. 2
(Localizzazione degli interventi)

1. Destinatari degli interventi sono i Comuni definiti ad alta tensione abitativa, ed inclusi nei relativi elenchi secondo la vigente normativa

Art. 3
(Soggetti proponenti)

1. Le proposte di interventi sono predisposte e presentate alla Regione dal Comune.

2. Gli operatori, sia pubblici che privati, possono elaborare e presentare al Comune, proposte di interventi che abbiano le caratteristiche e rispondano ai contenuti ed alle finalità del presente Avviso, avvalendosi anche delle misure straordinarie per l'edilizia disposte con la citata Lr n. 21/2009.

3. Possono presentare proposte al Comune:

- le Amministrazioni pubbliche e gli enti pubblici e locali diversi dai Comuni;
- le Imprese di costruzione e loro consorzi;
- le Cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi;
- le Fondazioni no profit, imprese sociali. Banche etiche e altri soggetti senza scopo di lucro.

4. Le proposte possono essere presentate congiuntamente fra i suddetti operatori ed anche con i proprietari (società e singole persone) dei beni oggetto di intervento.

5. Il Comune - possibilmente entro 15 giorni dalla pubblicazione del presente Avviso - può definire criteri, modalità, termini di compilazione e presentazione delle proposte da parte dei soggetti indicati al precedente comma 3.

6. Gli operatori privati devono allegare alla proposta una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa e sottoscritta nelle forme di cui agli artt. 47 e 38 del D.P.R. n. 445/2000 riguardante il

possesso dei requisiti soggettivi di legge (iscrizione agli albi, assenza di procedure fallimentari, ecc.).

Art. 4
(Tipologia di interventi)

1. Le proposte possono riguardare i seguenti interventi:

- a) Acquisto di edifici abitativi liberi o porzioni definite di essi;
- b) Recupero di edifici abitativi vuoti che consenta di disporre di almeno 10 unità abitative;
- c) Sostituzione edilizia - demolizione e ricostruzione, anche non fedele e su altra area, di edifici abitativi esistenti;
- d) Riconversione ad uso residenziale di edifici aventi attualmente destinazione diversa e in generale di edifici dismessi;
- e) Nuova costruzione;

2. Le proposte che comprendono più interventi insistenti su un'individuata zona caratterizzata da degrado edilizio - urbanistico, con carenza o rilevante inadeguatezza di servizi, possono prevedere, altresì, interventi, nei limiti appresso indicati, di adeguamento delle urbanizzazioni secondarie oltre che di quelle primarie.

Art. 5
(Proposte di interventi integrativi)

1. Le proposte, oltre singoli interventi, possono ricomprendere, in maniera coordinata, interventi di diversa tipologia e/o di più soggetti, anche con apporto integrato di beni e/o risorse, che possono essere di natura pubblica e/o privata.

2. Il Comune potrà altresì valutare richieste di realizzazione di interventi che, a fronte di agevolazioni di tipo urbanistico o di altra natura concedibili dal Comune stesso, gli consentano di acquisire gratuitamente alloggi da destinare alle finalità del presente avviso, inserendole nella proposta da presentare alla Regione, anche sulla base di quanto consentito dalla citata Lr n. 21/2009.

Art. 6
(Destinazione degli alloggi)

1. Gli alloggi acquisiti, realizzati o recuperati, svolgendo una funzione di interesse generale, ricadono nella definizione di "alloggio sociale".

2. Gli alloggi oggetto degli interventi di competenza dei Comuni e di altri Enti pubblici sono, di norma, destinati alla locazione permanente, che può essere trasformata in locazione a 25 anni, ai sensi dell'art.2, comma 285, della Legge 24 dicembre 2007, n. 244 e dell'art. 70 della Lr n. 31/2008, salva eventuale cessione a riscatto secondo le direttive regionali previste dall'art. 15 lettera c) della Lr 03 settembre 2002 n. 30. Gli alloggi sono locati a nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi indicati all'art. 11 della Lr n. 12/1999 e s.m.i, con priorità a quelli inclusi nella

graduatoria del Comune relativa al bando per l'assegnazione di alloggi E.R.P. destinati all'assistenza abitativa.

3. Gli alloggi oggetto degli interventi di competenza dei soggetti diversi da quelli indicati al precedente comma, che fruiscono del contributo concesso ai sensi del presente avviso o di una agevolazione di qualsiasi natura e tipo indicata al comma 3 dell'art. 1 del citato D.I. 22 aprile 2008, sono destinati alla locazione, anche con patto di promessa di vendita, per almeno dieci anni oppure alla assegnazione/cessione in proprietà immediata, a nuclei familiari in possesso dei requisiti soggettivi indicati all'art. 16 comma 1 della citata Lr n. 12/1999 e successive modifiche, che abbiano un reddito del nucleo familiare superiore a quello previsto dalla normativa regionale per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa.

4. La Regione, d'intesa con il Comune e sentiti i soggetti proponenti/attuatori, definisce criteri e modalità di attuazione degli interventi ammessi a finanziamento nonché di gestione e di determinazione dei canoni e dei prezzi di cessione degli alloggi, anche per quanto riguarda gli aspetti della vigilanza e dei controlli.

Art. 7

(Limiti di finanziabilità degli interventi)

1. Gli edifici oggetto degli interventi per i quali ai sensi del presente avviso si richiede il finanziamento pubblico, possono comprendere al proprio interno, oltre le pertinenze poste ad esclusivo servizio delle unità abitative (quali cantine, box, ecc.), anche superfici aventi destinazione a negozi ed uffici in misura di norma non superiore al 10% delle superfici residenziali complessive dell'edificio.

2. Sono escluse dal finanziamento pubblico specifici interventi su immobili a esclusiva destinazione diversa da quella abitativa.

3. Le opere di urbanizzazione secondaria non possono di norma incidere in misura superiore al 10%.

4. La spesa degli interventi edilizi, comprensiva degli oneri complementari (aree, oneri concessori, fiscali, tecnici, ecc.) è interamente ammessa al finanziamento pubblico nella misura del 100% se realizzati dagli operatori pubblici e destinati alla locazione come da precedente art. 6, comma 2; nella misura non superiore al 30% se realizzati dagli operatori privati e destinati alla locazione temporanea, per almeno otto anni ed al 20% se destinati alla cessione/assegnazione in proprietà.

5. Ai soli fini della determinazione del contributo da erogare agli operatori sia pubblici che privati, il costo totale dell'intervento di nuova costruzione è riconosciuto in misura non superiore ad euro 1.600,00 per mq di superficie complessiva e non superiore ad euro 1.700,00 per mq di superficie complessiva, per gli interventi di acquisto e/o recupero di edifici già esistenti.

Art. 8

(Fattibilità degli interventi)

1. Il Comune deve verificare che gli interventi proposti siano coerenti e rispondenti alla finalità del presente Avviso e possano efficacemente determinare risultati positivi rispetto alle tipologie di emergenza abitativa e di fabbisogni presenti nel proprio territorio e che essi presentino nel contempo riscontrate condizioni di fattibilità sotto i veri aspetti (economici, tecnici, urbanistici, ambientali, di disponibilità di arce, di progettazione ecc.)

2. Nel contempo il Comune, con riferimento alla disciplina urbanistica vigente, individua - ove necessario - lo strumento attuativo, evidenziando eventuali varianti occorrenti.

Art. 9
(Schede tecniche degli interventi)

1. Per ciascun intervento proposto deve essere redatta una scheda che contenga i principali dati metrici, tipologici e di costo, analoga a quella del Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) previsto per l'edilizia residenziale pubblica nonché precisi la destinazione degli alloggi (in locazione, ad otto anni, in proprietà).

2. Per ciascuna delle eventuali opere di urbanizzazione secondaria, la scheda deve precisare tipologia, categoria dell'intervento, caratteristiche qualitative, funzionali e dimensionali in relazione alle esigenze da soddisfare, con un calcolo sommario della spesa, da articolare, almeno, nelle sue principali voci di costo (lavori, area, oneri tecnici, fiscali, ecc.).

3. Per i suddetti interventi (edilizio ed urbanizzativo) deve essere dichiarata se si dispone della progettazione (e di quale livello) e la sua fattibilità, con riferimento specifico a ciascuno degli aspetti indicati al precedente articolo oppure devono essere esposti quegli elementi che a qualsiasi titolo ne possono condizionare o comportare allungamento dei tempi di definizione esecutiva e di attuazione.

4. Per le proposte di acquisto, oltre gli elementi indicati al precedente comma 1°, la scheda deve altresì contenere indicazioni in ordine alla procedura già avviata ed alle intese intercorse con il soggetto proprietario.

Art. 10
(Caratteristiche tecniche e prestazionali)

1. Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa.

Andranno, per il fine di cui sopra, ricercate soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo o bioclimatico in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per il riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e illuminazione privata e condominiale) e di abbattere di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'Allegato C - numero 1) Tabella I del DLgs 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal DLgs 29 dicembre 2006 n. 311.

Art. 11
(Presentazione alla Regione delle proposte)

1. La domanda del Comune deve pervenire alla Regione Lazio - Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale - Via Capitan Bavastro 108, 00154 ROMA - entro il termine perentorio di 180 giorni decorrente dalla data di pubblicazione del presente bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Il bando è consultabile anche sul sito www.regione.lazio.it.

2. Le domande pervenute oltre il suddetto termine non saranno prese in considerazione.

3. Alla domanda vanno allegati, a pena di inammissibilità, i seguenti atti:

- a) Relazione generale sintetica sulle situazioni di fabbisogno abitativo da soddisfare e sugli interventi proposti distintamente per quelli di competenza Comune e quelli di altri soggetti;
- b) Scheda generale riepilogativa, nella quale per ciascun intervento siano riportati almeno la tipologia (acquisto con o senza recupero, solo recupero e/o riconversione, nuova costruzione), il numero di alloggi ottenibili, il costo, la prevista copertura finanziaria, il finanziamento complessivamente richiesto, distinto in totale carico pubblico ed a contributo, la conformità urbanistica oppure la tipologia di variante che occorre nonché la necessità di acquisire eventuali occorrenti pareri, nulla osta, autorizzazioni

4. Al programma vanno in ogni caso allegate le schede tecniche dei singoli interventi di cui al precedente art. 9.

Art. 12 **(Esame delle domande)**

1. L'istruttoria e la valutazione delle domande saranno curate da apposita commissione regionale costituita con determinazione dirigenziale del direttore del dipartimento territorio, composta da tre dipendenti regionali e presieduta dal direttore regionale competente. La Commissione formulerà una proposta seguendo i criteri indicati nel presente articolo.

2. L'istruttoria delle domande riguarderà, in primo luogo, l'aspetto dell'ammissibilità delle domande nonché la presenza delle condizioni indicate nel precedente art. 2.

3. Ciascun intervento sarà valutato tenendo conto, fra l'altro, del suo grado di fattibilità, del migliore rendimento energetico offerto e della qualità. In particolare:

- a) per quanto riguarda la fattibilità si fa riferimento soprattutto agli aspetti della disponibilità degli immobili oggetto d'interventi, della cantierabilità dei lavori, dell'assenza di vincoli e impedimenti, dei tempi previsti per l'attuazione degli interventi proposti;
- b) per quanto riguarda il rendimento energetico si fa riferimento soprattutto agli aspetti indicati nell'allegato 2 nonché all'offerta di ulteriori miglioramenti, rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente in materia, nonché dall'applicazione del Protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'art. 7 della Lr 27 maggio 2008 n. 6 e s.m. e i.;
- c) per quanto riguarda la qualità si fa riferimento soprattutto agli aspetti indicati nell'allegato 1, fra cui assume particolare rilievo la previsione esplicita di progettazione e realizzazione di edifici rispondenti alle linee guida di cui alla D.G.R.L. 12 dicembre 2002 n. 1212 concernente la cosiddetta Casa Agevole.

4. In sede di valutazione andrà assicurato un rapporto equilibrato fra ciascuna delle suddette tre voci, nonché sarà considerata la rilevanza dei fabbisogni segnalati. Particolare attenzione sarà prestata alla presenza di cofinanziamento comunale, alla proposta di interventi da finanziare esclusivamente con risorse private, di quelli destinati alla locazione nonché alla loro tipologia secondo l'ordine indicato dall'art. 4.

5. Sulla base della proposta formulata dalla Commissione distintamente per ciascuna delle categorie demografiche dei comuni indicate nella deliberazione regionale di approvazione del presente avviso, la Giunta regionale con propria deliberazione individua gli interventi da realizzare e dispone l'ammissione al finanziamento.

Art.13
(Attuazione degli interventi)

1. Gli interventi ammessi a finanziamento saranno comunicati al Comune proponente, sotto la cui esclusiva responsabilità dovranno essere realizzati.
2. Per disciplinare criteri, modalità e termini di attuazione si procederà alla sottoscrizione di apposito protocollo d'intesa tra la Regione e il Comune.
3. Qualora l'attuazione degli interventi, compresi quelli previsti nel precedente art. 5 richieda una variante urbanistica si procederà alla stipulazione di apposito Accordo di Programma ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge n. 142/1990 e successive modifiche, tra la Regione Lazio e il Comune.
4. Resta salva la competenza del Comune a regolare con apposita convenzione la realizzazione degli interventi degli altri soggetti, tenendo presenti le determinazioni assunte ai sensi del precedente art.6, comma 4.
5. Per la gestione finanziaria, salvo ulteriori precisazioni, si applicano le disposizioni seguite per gli interventi dell'edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata/convenzionata.

Art. 14
(Monitoraggio degli interventi)

1. Al fine di verificare il processo di programmazione e realizzazione degli interventi, individuare eventuali criticità, nonché definire interventi e azioni utili alla risoluzione delle stesse, è prevista un'attività di monitoraggio.
2. Le attività di monitoraggio individuano le strutture di ogni singola scheda-intervento e le seguenti informazioni e procedure:
 - Dati identificativi dell'intervento, titolo e localizzazione;
 - Soggetto proponente e soggetto attuatore;
 - Costo complessivo e la sua distribuzione temporale;
 - Le fonti di finanziamento;
 - Cronoprogramma procedurale delle attività progettuali, amministrative e di cantiere collegate all'esecuzione dell'intervento;
 - Dati di avanzamento contabile e finanziario;
 - Il Responsabile dell'intervento.
3. L'obiettivo del monitoraggio è verificare periodicamente lo stato di avanzamento degli interventi; la verifica si compone di due attività, a cura dei Responsabili dell'intervento:
 - a) aggiornamento dati;
 - b) redazione del rapporto di monitoraggio.

I dati saranno trasmessi al Comune ed alla Regione nei tempi e modalità definiti ai sensi del precedente art. 6, comma 5.

4. Appositi codici di "warning" segnalano automaticamente le situazioni di criticità.

ALLEGATO 1

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E REQUISITI PRESTAZIONALI

Tra le finalità che si prefigge la Regione, riveste particolare importanza quella di conseguire un'azione di promozione della "cultura della qualità edilizia".

Tutti gli immobili e gli alloggi realizzati con il finanziamento derivante dal presente Bando, dovranno rispondere, sia in sede di progettazione, sia in sede di collaudo, o certificazione di regolare esecuzione, a requisiti prestazionali denominati "Prestazioni Attese", intendendosi per tali risultati prestazionali le qualità del manufatto edilizio, misurabili anche strumentalmente.

Rendimento energetico

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere un comportamento prestazionale, in termini di rendimento energetico, superiore almeno del 30% di quello previsto dalla vigente normativa.

Andranno, per il fine di cui sopra, ricercate soluzioni progettuali preferibilmente di tipo passivo o bioclimatici in grado di limitare il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per il riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria e illuminazione privata e condominiale) e di abbattere di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'Allegato C - numero 1) tabella I del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192, così come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311.

Accessibilità

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere alti contenuti di adattabilità, visitabilità ed accessibilità nonché, specie per quanto riguarda gli spazi urbani ed i servizi pubblici, di mobilità e comfort ambientale (vedi Legge n. 13/1989; D.M. n. 236/1989; D.P.R. n. 503/1996). Particolare rilevanza assume la progettazione di edifici in rispondenza alle linee guida di cui alla D.G.R.L. 6 settembre 2002 n. 1212 concernente la c.d. "Casa Agevole" (B.U.R.L.10 marzo 2003 n. 7, S.O. n. 3).

Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto edilizio

Gli alloggi da realizzare o recuperare dovranno raggiungere requisiti di qualità, sia in sede di progettazione, sia in sede di collaudo, e rispondere alle "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio" allegate al presente Bando (Allegato B) mediante specifica certificazione del professionista incaricato di progettazione, direzione lavori, collaudo.

In alternativa a quanto sopra indicato è possibile fare riferimento al protocollo regionale sulla bioedilizia di cui all'art. 7 della Lr 27 maggio 2008 n. 6.

Il ricorso all'applicazione di detto Protocollo costituirà elemento di priorità per l'assegnazione dei finanziamenti disponibili.

Per linee guida si intendono indicazioni progettuali da rispettare per il raggiungimento di un particolare requisito di qualità dell'abitare. Per "Prestazioni attese" si intendono risultati prestazionali di qualità del manufatto edilizio, misurabili anche strumentalmente. Esse sono rivolte al raggiungimento dei seguenti parametri:

benessere termoigrometrico, benessere respiratorio, olfattivo e qualità dell'aria, benessere visivo, benessere acustico, risparmio energetico, progettazione bioclimatica, inquinamento elettromagnetico, risparmio idrico, prevenzione incendi, manutenzione e fruibilità.

ALLEGATO 2

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

I. BENESSERE TERMOIGROMETRICO

Linee guida

Temperatura dell'aria

La temperatura operativa è quella uniforme dell'aria e delle pareti di un ipotetico ambiente con il quale il corpo umano scambia la medesima potenza termica per radiazione e convezione scambiata con l'ambiente reale.

Requisito esigenziale di qualità: mantenimento della temperatura dell'aria nei principali spazi abitativi, nelle stagioni di esercizio degli impianti di riscaldamento, entro il range dei 20 - 22 gradi centigradi.

Umidità relativa

Il mantenimento di un livello corretto di umidità relativa è necessario in tutti gli ambienti dove si permane a lungo, al fine di prevenire manifestazioni patologiche per gli occupanti (con umidità basse) e degrado delle condizioni igieniche degli ambienti (per umidità alte).

Prestazioni attese

Dovranno essere valutate le opportune strategie, adottando soluzioni tipo logiche ed impiantistiche che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti anche in considerazione dei fattori termici stagionali.

2. BENESSERE RESPIRATORIO, OLFATTIVO E QUALITÀ DELL'ARIA

Linee guida

Controllo dei flussi d'aria e portata dell'aria esterna

Il controllo della ventilazione degli spazi confinati è necessario per il mantenimento di adeguati livelli di benessere respiratorio e olfattivo, nonché per limitare il livello di concentrazione degli inquinanti. A tale fine è necessario assicurare un'adeguata portata di rinnovo dell'aria, la sua filtrazione e movimentazione.

È preferibile che l'alloggio sia dotato di ventilazione trasversale diretta; qualora la soluzione progettuale non lo consenta è necessario che la ventilazione naturale interna dell'alloggio sia in ogni modo garantita da idonee soluzioni distributive interne dell'alloggio e/o tecnologiche.

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire un'efficace interazione con i flussi d'aria sia estivi che invernali.

Qualità dell'aria interna

L'aria interna all'edificio deve assicurare l'igiene e la salute per gli occupanti mediante il controllo della concentrazione dei gas nocivi, dei metaboliti e delle sostanze volatili organiche.

A tal fine occorre prestare attenzione ai contenuti dei materiali utilizzati nella costruzione e negli arredi, accertandosi che le concentrazioni di inquinanti risultino inferiori ai limiti fissati dalle normative vigenti.

In particolare:

Formaldeide ($1,15 \text{ mg/m}^3 = 1 \text{ ppm}$): 0,1 ppm Amianto: assente

Principali riferimenti normativi

- D.P.R. n. 246/1993
- C.M. 22 giugno 1983 n. 57
- Legge n.257/1992

Oltre alle sostanze qui sopra specificate è importante prevedere una valida aerazione delle porzioni interrate di edificio (per limitare la concentrazione di radon, ove necessario).

Prestazioni attese

Per il raggiungimento della qualità dell'aria interna è obbligatoria l'installazione di impianti e/o dispositivi ventilanti per il controllo automatico del ricambio d'aria nei locali, anche di tipo meccanico.

Gli impianti e i dispositivi ventilanti, disponibili in commercio in varie tipologie, forniscono una buona risposta all'esigenza di qualità dell'aria interna dando la possibilità di avere un ricambio controllato, maggiormente protetto da sostanze nocive esterne, con risparmio energetico ed economico.

Sono in pratica degli aeratori, progettati per garantire un corretto scambio dell'aria parallelamente alla tenuta dei serramenti e proposti in diverse modalità a seconda degli ambienti, delle dimensioni delle finestre, delle prestazioni acustiche volute e delle necessità.

Per quanto riguarda, infine, la dimostrazione del rinnovo aria ambiente di ogni singolo locale dell'alloggio, da certificare sia in sede di progettazione sia di dichiarazione finale, si consiglia di utilizzare le seguenti formule di calcolo.

- portata d'aria complessiva per ogni singolo alloggio dovrà essere compresa tra un indice minimo di 0,15 ad uno massimo di 0,50 (Qsm) rispetto al volume lordo dell'ambiente per ora.

- verifica della portata d'aria media si effettuerà applicando la seguente formula: $n = Q_v / V$ maggiore oppure uguale a 0,25

n = indice di ricambio orario medio stagionale

Q_v = ricambio orario d'aria medio stagionale

V = volume lordo dell'ambiente ventilato

3. BENESSERE VISIVO

Linee guida

Orientamento visibilità e rapporti di distanza dagli altri

L'orientamento dell'edificio sarà concepito in relazione all'orientamento dell'asse elioterminico o, comunque secondo i seguenti principi:

- massima riduzione del soleggiamento estivo,
- utilizzo energetico del soleggiamento invernale.

Dovrà essere ottimizzato lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.

Le distanze dagli edifici prospicienti dovranno garantire la necessaria illuminazione naturale e la visibilità su spazi esterni.

Per gli spazi di soggiorno sono da preferire affacci su luoghi esterni animati per evitare sensazioni di isolamento.

La cucina deve avere l'aerazione e l'illuminazione naturale diretta ed essere autonoma e separabile dalla zona soggiorno.

Occorre privilegiare l'aerazione e l'illuminazione naturale e diretta dei locali igienici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

Oscuramento

Gli spazi destinati ad usi residenziali saranno dotati di schermi di oscuramento totale dalla luce naturale.

Le aree funzionali saranno dotate di meccanismi adeguati alla regolazione dell'illuminazione solare esterna mediante sistemi regolabili o fissi.

4. BENESSERE ACUSTICO

Prestazioni attese

Minimizzare la trasmissione del rumore indoor e outdoor all'interno dell'unità abitativa.

Si rimanda alla possibilità di adottare soluzioni differenti in base ai diversi elementi (pareti esterne, pareti interne, aperture, pavimenti e solai, coperture) e al tipo di intervento edilizio (nuova costruzione, recupero), pur sottolineando la necessità di riferirsi all'edificio come ad un sistema unitario, per il quale pianificare le varie fasi di intervento in un'ottica globale.

I requisiti acustici devono essere soddisfatti in riferimento a:

- uso di materiali isolanti (o materiali fonoisolanti) capaci di diminuire la trasmissione di energia sonora che li attraversa;
- pareti esterne (pareti semplici, pareti con isolante, parete con controparete);
- Partizioni interne al fine di ridurre:
 - il passaggio di rumori esterni dovuti a trasmissione laterale;
 - la trasmissione di rumori interni dovuti principalmente a rumorosità di impianti, calpestio, rumori e suoni di vicinato (tv, radio, ecc);
- Aperture: per aumentare la capacità della finestra di isolare acusticamente non è sufficiente aumentare la massa del vetro, ma si dovranno adottare soluzioni con doppia vetratura che garantiscono per l'altro l'esigenza di isolamento termico. Per questo, la scelta della vetratura va effettuata non disgiunta, ma insieme a quella del serramento sul quale verrà assemblata in modo da raggiungere una migliore ottimizzazione delle prestazioni dell'insieme-finestra.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli alloggi,

non devono superare i seguenti livelli di rumorosità:

- per il rumore derivante dall'esterno dell'edificio: dB 42
- per il rumore derivante dal calpestio: dB 58
- per il rumore diffuso tra i locali dell'alloggio: dB 52

Principali riferimenti normativi

- Legge 26 ottobre 1995 n. 447 «Legge quadro sull'inquinamento acustico»;
- D.p.c.m. 5 dicembre 1997 "Determinazione degli edifici acustici" (G.U. 22 dicembre 1997 Serie Generale n. 297);
- Legge regionale 03 agosto 2001 n. 18 «Disposizioni in materia di inquinamento acustico».
- Regolamenti comunali;
- D.M. 06 agosto 1994 (G.U. 24 agosto 1994 n. 197).

5. RISPARMIO ENERGETICO

Linee Guida

L'edificio ed i relativi impianti devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia ottimizzato in relazione alle condizioni di benessere per gli occupanti. A tal fine è necessario il controllo dell'irraggiamento solare e della ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni della Legge n. 10/1991] e regolamenti attuativi nei riguardi delle dispersioni termiche.

Il fabbisogno energetico dovrà essere soddisfatto preferibilmente mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili ed alternative, salvo impedimenti tecnico-economici.

I fattori da tenere in considerazione per una corretta concezione energetica del sistema-edificio sono:

- condizioni climatiche locali;
- caratteristiche geomorfologiche dell'area ed esposizione;
- caratteristiche tipologiche ed insediative locali;

- controllo della radiazione solare in regime estivo: riduzione del calore dovuto all'irraggiamento termico estivo in assenza di protezioni esterne; utilizzo degli apporti termici gratuiti in regime invernale utilizzo di sistemi solari quali pareti captatrici, serre, pannelli solari, ecc.;
- sfruttamento della ventilazione naturale;
- sistemi innovativi per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale quali ad esempio diffusori, tubi solari, ecc.;
- controllo del comportamento termico dei componenti opachi e trasparenti, con eliminazione di condensa interstiziale e superficiale;
- efficienza dell'impiantistica, e riduzioni delle emissioni degli scarichi;
- introduzione di sistemi di regolazione e controllo integrati tra impianto elettrico, riscaldamento e condizionamento.

L'installazione di impianti per il ricorso a fonti energetiche rinnovabili deve soddisfare: a) il fabbisogno di acqua calda per usi igienici/sanitari in misura non inferiore al 50%; b) il fabbisogno di energia elettrica in misura non inferiore a 1 Kw per ciascuna unità immobiliare, fatti salvi i limiti previsti da vincoli od eventuali impedimenti tecnici adeguatamente documentati.

Principali riferimenti normativi

- Legge n. 10/1991;
- D.P.R. n. 412/1993;
- D.M. 06 agosto 1994. (G.U. 24 agosto 1994 n. 197);
- Allegato C - numero 1) Tabella 1 del DLgs 19 agosto 2005 n. 192 come modificato dal DLgs 29 dicembre 2006 n. 311.

Prestazioni attese

Il sistema di riscaldamento deve essere centralizzato, preferibilmente con sistemi di contabilizzazione del calore.

Ogni alloggio deve essere dotato di cronotermostato che permetta la regolazione ed il controllo della temperatura dell'alloggio ed eventualmente di ogni singola stanza.

Oltre al rispetto degli standard previsti per il contenimento energetico nella Legge n.10/1991, si richiede inoltre una riduzione di almeno il 30% del valore del coefficiente di dispersione termica massimo ammesso.

6. PROGETTAZIONE BIOCLIMATICA

Linee Guida

Elaborazione tecnica architettonica bioclimatica è finalizzata al raggiungimento del confort abitativo interno, limitando al minimo l'utilizzo di impianti che comportino un consumo di energia proveniente da fonti convenzionali.

Adozione di un complesso sistema di soluzioni progettuali in grado di stabilire un rapporto interdipendente con l'ambiente esterno.

Un edificio di tipo bioclimatico deve avere la capacità di disperdere quantità minime di calore quando è molto freddo, captando ed accumulando energia solare durante le ore diurne del periodo invernale, nella stagione invece estiva, deve essere in grado di respingere le radiazioni solari cedendo calore all'esterno. Le principali caratteristiche di una casa bioclimatica, si concretizzano attraverso accortezze progettuali che tengano in esame, il clima, il vento, l'illuminazione, la forma, la locazione e l'orientamento dell'edificio.

Sistemi solari attivi e passivi

- "energia solare attiva" (energia termosolare ed energia fotovoltaica)
- "energia solare passiva" (riscaldamento - raffrescamento naturale - illuminazione diurna)

Il riscaldamento solare passivo.

Muro termico
Muro Trombe
La serra
Sistema Barra - Costantini
Il raffreddamento passivo
Ventilazione naturale
Torri del vento
Raffreddamento evaporativo
Illuminazione naturale

7. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Prestazioni attese

Valori limite di induzione magnetica e di campo elettrico Minimizzare l'esposizione a campi elettrici e magnetici.

La sempre maggiore presenza di apparecchiature elettriche, nonché la diffusione dei sistemi di comunicazione a radiofrequenze, rende necessario il controllo dei livelli di induzione magnetica e campo elettrico nei luoghi di permanenza e negli spazi aperti.

Distanze minime dagli elettrodotti

In presenza di zone adiacenti a linee ad alta e media tensione aeree o interrato, cabine di trasformazione o sottostazioni elettriche, per le nuove edificazioni, dovranno essere rispettati i limiti stabiliti dalle normative vigenti.

Principali riferimenti normativi

- D.P.C.M. 23 aprile 1992;
- D.M. n. 381/1998;
- Legge 22 febbraio 2001 n. 36 e Legge 20 marzo 2001 n. 66;
- D.P.C.M. 23 aprile 1992.

8. RISPARMIO IDRICO

Linee Guida

Risparmio della risorsa idrica ottenuto attraverso particolari accorgimenti tecnici capaci di garantire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.

- Dispositivi per ridurre tempi di erogazione dell'acqua calda dai singoli erogatori;
- Dispositivi di controllo della portata di acqua di adduzione in entrata sia dell'edificio che delle singole unità immobiliari;
- Dispositivi per la limitazione della portata idrica da applicare a singoli erogatori;
- Dispositivi frangigetto da applicare ai singoli erogatori;
- Cassette di scarico con dispositivi di erogazione differenziata del volume d'acqua (3 - 6 litri)

Principali riferimenti normativi

- Legge 05 gennaio 1994, n.36 «Disposizioni in materia di risorse idriche».

9. PREVENZIONI INCENDI

Prestazioni attese per le parti dell'organismo edilizio

L'organismo edilizio nelle sue parti dovrà rispettare la vigente normativa di prevenzione incendi; dovranno essere rispettate le disposizioni normative in materia, ed in particolare il D.M. 09 aprile 1994.

Principali riferimenti normativi

- D.M. 09 aprile 1994.

10. MANUTENZIONE

Linee guida

Ogni realizzazione dovrà essere dotata di un piano di manutenzione, allegato al progetto esecutivo, che consenta di programmare gli interventi e la loro incidenza sul costo globale dell'edificio, in conformità quanto previsto dal D.P.R. n. 554/1999.

In particolare dovranno essere fornite indicazioni sia per gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio, sia per quelli da realizzarsi, anche all'interno delle unità abitative, a carico del Locatario.

A titolo esemplificativo, si elencano le principali aree di intervento manutentivo:

- manutenzione, riparazione e rinnovo degli impianti tecnologici, delle relative strutture e dei volumi tecnici; manutenzione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto);
- manutenzione e ripristino delle facciate, del manto di copertura e delle canalizzazioni;
- tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio e delle parti comuni;
- rifacimento e integrazione di muri divisorii;
- ripristino degli spazi residenziali comuni e delle finiture;
- riparazioni degli infissi, dei vetri, delle serrature degli accessi comuni;
- rinnovo delle attrezzature interne: apparecchi sanitari, arredi fissi

La manutenzione dell'organismo edilizio dovrà essere progettata e legata all'interno del processo edilizio, tenendo conto delle scelte dei materiali, delle tecniche e soluzioni costruttive orientate alla esecuzione di operazioni manutentive agevoli, economiche e controllabili nel tempo.

11. FRUIBILITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Prestazioni attese

L'organismo edilizio e le unità abitative dovranno nel loro insieme garantire i massimi livelli di accessibilità e fruibilità degli spazi. Idonee soluzioni dovranno essere adottate al fine di garantire l'accessibilità e la sicurezza dei percorsi degli spazi comuni e privati.

In funzione delle attività da svolgere e dal tipo di utenti, si invita a tenere conto del requisito di arredabilità, ovvero dell'attitudine dello spazio abitativo a consentire il posizionamento degli elementi di arredo e/o delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle funzioni per cui è stato destinato.

Il requisito di Fruibilità, inteso come insieme delle condizioni relative all'attitudine del sistema edilizio ad essere adeguatamente usato dagli utenti nello svolgimento delle proprie attività, dovrà soddisfare anche l'attitudine dello spazio a consentire variazioni dell'assetto distributivo e d'uso (Flessibilità ed integrabilità degli spazi a connettersi distribuitivamente e funzionalmente) pur mantenendosi riconoscibile nei propri caratteri tipologici ed estetici.

Lo studio pilota di cui alla D.G.R.L. 06 settembre 2002 n. 1212 ha dimostrato che standard di comfort abitativo riferiti alla "CASA AGEVOLE" e l'insieme delle caratteristiche distributive, dimensionali ed organizzativo-gestionali rendono agevole e sicura la fruizione degli spazi abitativi per tutti gli utilizzatori, senza distinzione di appartenenza o meno al mondo della disabilità;

Al fine di valorizzare i contenuti di accessibilità, mobilità e comfort ambientale di cui alla D.G.R.L. 15 febbraio 2000 n. 428, la "CASA AGEVOLE" è stata immaginata come schema spaziale e distributivo nel rispetto della logica delle disposizioni normative vigenti per l'eliminazione delle barriere architettoniche, ma oltremodo flessibile l'utilizzo per qualsiasi tipologia di utente.

Accessibilità e Sicurezza dei percorsi comuni

Percorsi esterni

La larghezza minima dei percorsi sarà di 1,5 m, la pendenza sarà inferiore al 5% o all'8% se in presenza delle necessarie aree di sosta. La pavimentazione dovrà essere antisdrucciolevole e gli eventuali grigliati presenti sul percorso devono essere in attraversabili da una sfera di 20 mm di diametro. La pendenza trasversale del percorso sarà inferiore all'1 %.

Percorsi orizzontali interni

I corridoi dovranno presentare preferibilmente un andamento continuo con variazioni facilmente percepibili: eventuali variazioni di quota dovranno essere superate mediante rampe. I corridoi dovranno permettere l'inversione di marcia di una persona su sedia a ruote in punti non eccessivamente distanti tra loro.

I pavimenti saranno di norma orizzontali e complanari: eventuali differenze di quota o scalini dovranno essere facilmente visibili e segnalate senza costituire un ostacolo per la circolazione dei disabili. Tali discontinuità saranno inferiori a 2,5 cm. Eventuali grigliati non dovranno intralciare la mobilità dei disabili. Gli zerbini e le guide dovranno essere incassati nella pavimentazione e saldamente fissati.

Scale e rampe

L'andamento delle scale e delle rampe, nonché le loro caratteristiche geometriche (alzata, pedata, pendenza, ecc.), saranno per quanto possibili costanti e, se necessario, a prova di fumo. Le dimensioni consentiranno il passaggio contemporaneo di due persone, con una larghezza superiore a 120 cm.

I gradini avranno pedata antisdrucciolevole, pianta preferibilmente rettangolare e profilo preferibilmente continuo con bordi arrotondati.

L'illuminazione sarà preferibilmente laterale, per favorire la visione dei dislivelli; inoltre, sarà preferibile differenziare cromaticamente alzate e pedate.

Le scale saranno inoltre dotate di parapetto e corrimano su entrambi i lati, di altezza minima di 1 m. e dotate di soglie tattili per i non vedenti; la larghezza sarà proporzionata al numero di persone che vi transitano.

Le rampe saranno dimensionate e progettate in rapporto alle capacità di fruizione dei disabili definite nelle presenti normative. In ogni caso la pavimentazione sarà antisdrucciolevole e con pendenza inferiore all'8% (12 % se rampe di emergenza).

Accessi esterni

La luce minima della porta di accesso sarà di 1,5 m e dovrà consentire un'agevole apertura da entrambi i lati. La porta di accesso si raccorderà sull'esterno al livello dei percorsi pedonali.

Le soglie saranno inferiori a 25 mm e saranno facilmente percepibili visivamente.

Le soglie saranno inferiori a 25 mm e saranno facilmente percepibili visivamente.

Principali riferimenti normativi

- Legge n. 13/1989
- D.M. n. 236/1989
- D.G.R.L. 15 febbraio 2000 n. 428
- D.G.R.L. 06 settembre 2002 n. 1212