



REGIONE CALABRIA DIPARTIMENTO N.9

“Lavori pubblici, edilizia residenziale, politica della casa, autorità di bacino”

U.O.A. “Politica della casa, Edilizia Residenziale pubblica, Riqualificazione e Recupero Centri Urbani e Storici, per gli aspetti legati ai LL.PP”

ART. 14 LEGGE REGIONALE 12 GIUGNO 2009 N. 19 – PROGRAMMA REGIONALE PER IL RECUPERO DI ALLOGGI DI PROPRIETA' PRIVATA UBICATI NEI CENTRI STORICI DEI COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA DI CUI ALLA DELIBERA CIPE 13 NOVEMBRE 2003 N. 87.

1) OGGETTO E FINALITA' DEL PROGRAMMA

La Regione Calabria, in attuazione dell'art. 14 Legge Regionale 12 giugno 2009 n.19, redige il presente programma per il recupero di alloggi di proprietà privata ubicati nei centri storici dei comuni ad alta tensione abitativa individuati dalla Delibera CIPE 13 novembre 2003 n. 87.

Gli alloggi recuperati potranno essere abitati direttamente dai richiedenti in possesso dei requisiti di cui ai punti successivi oppure ceduti in locazione per un periodo minimo di dieci anni, ad un canone concordato, ai soggetti di seguito definiti.

2) RISORSE DEGLI INTERVENTI

2.1 Le risorse, individuate all'art. 14 della L.R. 19/09, ammontano ad €17.000.000,00.

2.2 Tali risorse verranno ripartite tra i comuni di cui al successivo punto 4 in modo proporzionale alla popolazione residente attestata dall'ultimo censimento.

3) DEFINIZIONE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL PROGRAMMA

Ai fini del presente programma si intende per:

- **nucleo familiare**, quello definito con deliberazione della G.R. 4 novembre 2003 n. 869 pubblicata sul B.U.R.C. del 2 dicembre 2003: “ *la famiglia composta dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato e dai figli minori (legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi, conviventi)*”.
- **reddito familiare**, quello complessivo calcolato, sommando gli imponibili fiscali dei redditi percepiti da tutti i componenti il nucleo familiare, con le modalità di cui agli artt. 20 e 21 della legge 457/78 riferito all'anno di imposta 2008.
- **cittadini comunitari con diritto di soggiorno permanente**, cittadini appartenenti all'Unione Europea che abbiano acquisito dopo 5 anni di residenza legale e continuativa in Italia il diritto di soggiorno permanente che garantisce la totale parità con i cittadini italiani, ai sensi del D. Lgs. N. 30 del 06/02/2007;
- **attività lavorativa stabile**, attività attestata da regolare contratto di lavoro subordinato, pubblico o privato, a tempo indeterminato, ovvero quella autonoma avviata da almeno un anno alla data di pubblicazione del presente programma;
- **alloggio non idoneo**:
 - ✓ non conforme a quanto prescritto dalle vigenti normative nazionali e regionali sull'agibilità e che non sia tecnicamente recuperabile con gli

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

- interventi di cui all'art. 31 lett. c) e d) della Legge 457/78 e s.m.i, oppure venga ceduto gratuitamente al Comune;
- ✓ non adeguato al nucleo familiare dell'acquirente, dell'assegnatario o del locatario. (Si considera non adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili inferiore al numero dei componenti del nucleo familiare, oltre ai vani accessori quali bagni e cucina);
 - ✓ di cui il richiedente possiede solo la nuda proprietà o sia comproprietario con terzi non appartenenti al nucleo familiare;
 - ✓ che non consenta l'accesso o l'agibilità interna ad uno o più componenti il nucleo familiare che sia portatore di handicap o invalido affetto da una patologia che comporta ridotte o impedito capacità motorie permanenti opportunamente documentate dal servizio sanitario nazionale e le barriere architettoniche che ne impediscono l'accesso e l'agibilità non siano eliminabili.
- **recupero primario**, si intende il recupero delle funzionalità e della sicurezza anche sismica così come definito dalla DGR 5792/92;
 - **recupero secondario**, si intende il recupero della agibilità e della dei singoli alloggi così come definito dalla DGR 5792/92;
 - **inizio lavori**, avvio dei lavori documentato con dichiarazione dell'ufficio comunale competente rilasciata unitamente al Direttore dei Lavori;
 - **fine lavori**: Fine dei lavori documentato con dichiarazione dell'ufficio comunale competente rilasciata unitamente al Direttore dei Lavori;
 - **polizza fidejussoria**, contratto con cui la Compagnia di Assicurazioni garantisce l'adempimento degli obblighi del Contraente nei confronti dell'Ente Garantito di cui al modello allegato al DGR n. 869 del 4/11/2003;
 - **atto d'obbligo**, atto notarile regolarmente registrato e trascritto, con il quale il soggetto proponente si impegna al rispetto dei vincoli di cui al presente programma.
 - **superficie utile (s.u.)**, superficie di pavimento dell'alloggio misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.
 - **centro storico**, l'ambito urbano ricadente in "Zona omogenea A" desumibile dall'ultimo strumento urbanistico operante alla data di pubblicazione della L.R. 19/09.
 - **sostenibilità ambientale delle opere** sono interventi di edilizia sostenibile gli interventi in edilizia pubblica o privata, denominati anche edilizia naturale, ecologica, bio-etico-compatibile, bioecologica, bioedilizia e simili, che soddisfano i seguenti requisiti:
 - a) sono progettati, realizzati e gestiti secondo un'elevata qualità e criteri avanzati di compatibilità ambientale e di sviluppo sostenibile, in modo tale da soddisfare le necessità del presente senza compromettere quelle delle future generazioni;
 - b) hanno l'obiettivo di minimizzare i consumi dell'energia e delle risorse ambientali in generale, nonché di contenere gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
 - c) sono concepiti e realizzati in maniera tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
 - d) tutelano l'identità storica degli agglomerati urbani e favoriscono il mantenimento dei caratteri storici e tipologici legati alla tradizione degli edifici;

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

e) promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento al ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative e/o sperimentali.

Ai fini del presente programma sono definiti altresì:

a) fattori climatici: le precipitazioni atmosferiche, la temperatura dell'aria, l'umidità, l'irradiazione solare, la ventosità, che agiscono sull'edificio e di cui occorre tener conto nella progettazione;

b) fattori ambientali naturali: la topografia, il suolo, il sottosuolo, le risorse idriche, il verde, l'aria, che interagiscono con il progetto modificandosi;

c) fattori di rischio ambientale artificiali: l'inquinamento dell'aria, del suolo e dell'acqua, nonché le alterazioni dell'ambiente prodotte da sorgenti sonore, campi elettromagnetici e dispersione notturna della luce verso la volta celeste;

d) ciclo di vita di un edificio o di un prodotto: l'impatto prodotto sull'ambiente nel corso della sua storia, dalle fasi di estrazione e lavorazione delle materie prime alla fabbricazione del prodotto, trasporto, distribuzione, uso ed eventuale riuso, nonché raccolta, stoccaggio, recupero e smaltimento finale che ne deriva.

▪ **sostenibilità ambientale dei materiali:** Nella realizzazione degli interventi è previsto l'uso di materiali, di componenti edilizi e di tecnologie costruttive che:

a) siano riciclabili, riciclati, di recupero, di provenienza locale e contengano materie prime rinnovabili e durevoli nel tempo;

b) siano caratterizzati da ridotti valori di energia e di emissioni di gas serra inglobati;

c) rispettino il benessere e la salute degli abitanti.

I materiali isolanti termoacustici debbono soddisfare oltre i requisiti di cui al comma 1, le seguenti ulteriori caratteristiche:

a) permeabilità al vapore ed alta traspirabilità;

b) elettrostaticità;

c) massima durabilità nel tempo

4) CONTRIBUTO MASSIMO CONCEDIBILE

4.1 Il contributo massimo concedibile ai soggetti beneficiari è pari al 50% dell'importo complessivo del singolo intervento e comunque non superiore a €30.000,00.

4.2 Qualora il soggetto beneficiario per la copertura finanziaria del rimanente 50% dovesse ricorrere alla stipula di un mutuo, al contributo in conto capitale sarà aggiunta una quota finalizzata all'abbattimento del tasso di interesse del 1,5% a carico dell'Amministrazione Comunale.

5) SOGGETTI

5.1 Il Piano è attuato dai comuni della Regione Calabria ad alta tensione abitativa individuati dalla Delibera CIPE n. 87/03 che finanziano l'abbattimento del tasso di interesse di cui al punto 4.2;

5.2 il riparto delle risorse disponibili proporzionalmente alla popolazione residente è il seguente:

	COMUNI	Popolazione residente	Quota assegnata
1	Acri	21891	€ 491.895,52
2	Cassano allo Ionio	17565	€ 394.689,36
3	Castrovillari	22389	€ 503.085,69
4	Corigliano Calabro	38241	€ 859.283,57

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

5	Cosenza	72998	€ 1.640.280,90
6	Montalto Uffugo	17382	€ 390.577,31
7	Rende	34421	€ 773.447,34
8	Rossano	35835	€ 805.220,23
9	San Giovanni in Fiore	18566	€ 417.182,05
10	Catanzaro	95251	€ 2.140.310,64
11	Lamezia Terme	70501	€ 1.584.172,77
12	Crotone	60010	€ 1.348.437,73
13	Reggio di Calabria	180353	€ 4.052.571,06
14	Gioia Tauro	17762	€ 399.116,00
15	Palmi	19435	€ 436.708,67
16	Vibo Valentia	33957	€ 763.021,16
	Totale	756,557	€ 17.000.000,00

la quota non assegnata ai comuni di cui alla precedente tabella che non partecipano al fondo secondo le modalità di cui al punto 4.2 sarà suddivisa tra i restanti sempre in modo proporzionale alla popolazione residente.

5.3 I comuni di cui al punto precedente dovranno predisporre e pubblicare, entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento sul B.U.R.C., apposito bando di concorso secondo lo schema all'allegato rivolto ai soggetti beneficiari come di seguito definiti.

5.4 Nel bando di cui al punto precedente è data facoltà alle Amministrazioni di suddividere, secondo le necessità riscontrate sui territori, la somma assegnata tra:

- a) interventi finalizzati al recupero di alloggi da cedere in locazione;
- b) interventi finalizzati al recupero di alloggi che dovranno essere abitati direttamente dai richiedente beneficiario;

5.5 Entro 90 giorni dalla pubblicazione del presente programma sul B.U.R.C. i Comuni dovranno presentare alla REGIONE CALABRIA – Dipartimento LL.PP. ed Acque – U.O.A. ERP via Crispi 33 – 88100 Catanzaro:

- copia del bando con allegati gli atti di approvazione e gli estremi della pubblicazione;
- le graduatorie dei soggetti dichiarati ammissibili, distinte per la tipologia di alloggi da cedere in locazione e alloggi destinati all'abitazione del richiedente, entro i limiti delle risorse assegnate di cui al punto 5.2, con l'indicazione della quota a carico della Regione Calabria e quella a carico del Comune;
- Delibera emanata dal competente organo con la quale l'Amministrazione si impegna a rendere disponibile la somma necessaria all'abbattimento del tasso di interesse del 1,5% di cui al punto 4.2.

Il non rispetto dei tempi e delle modalità di cui ai precedenti punti comporta l'automatica esclusione dal programma.

6) REQUISITI DELL'ALLOGGI DA RECUPERARE E DEGLI INTERVENTI

- a) l'intervento di recupero deve rientrare in una delle tipologie di intervento di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 3 del DPR 380/01;
- b) non deve essere oggetto di altro contributo, finanziamento o agevolazione pubblica, in qualsiasi forma assegnato o concesso, ad eccezione di eventuali agevolazioni legate alla produzione di energie alternative;

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

- c) deve risultare costruito in conformità allo strumento urbanistico comunale con regolare titolo abilitativo, ovvero deve essere stata conseguita la concessione o l'autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/85 e successive modifiche alla data di pubblicazione della Legge Regionale 19/09;
- d) deve risultare agibile, da comprovare con certificato di agibilità, a seguito dei lavori di recupero di cui al presente programma;
- e) la fase di inizio dei lavori deve risultare successiva alla data di pubblicazione della graduatoria che sarà pubblicata in esito al bando comunale;
- f) deve avere una superficie utile s.u. così come definita al punto 3 non maggiore di 120 mq;
- g) non sono ammessi a finanziamento interventi su parti comuni di immobili o pertinenze quali ad esempio box, cantine, legnaie, soffitte, ecc.;
- h) a seguito dell'intervento di recupero l'alloggio deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito nel rispetto delle caratteristiche tecnico costruttive indicate dalla normativa vigente nazionale e regionale. Deve inoltre essere realizzato secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative (art. 2, comma 7, DM 22.4.2008);
- i) deve rispettare i principi di bioedilizia come definiti al punto 3;
- j) essere conformi alle nuove norme in materia di risparmio energetico e antisismiche;

7) REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI E DEI LOCATARI

7.1 I contributi di cui all'Art. 14 della L.R. 19/09 saranno concessi esclusivamente a soggetti che:

- a) siano in possesso di un reddito, così come definito all'art. 3, non superiore a €40.000,00. Il reddito da considerare ai fini del presente programma è il reddito imponibile del nucleo familiare desumibile dalla dichiarazione dei redditi riferita all'anno di imposta 2008 cumulando quello di ogni componente il nucleo familiare.
- b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero di abitazioni ubicate nell'intero territorio nazionale;
- c) limitatamente ai soggetti che intendono abitare personalmente l'alloggio, non siano titolari, nel territorio della Regione Calabria, del diritto di proprietà, uso, usufrutto su altro alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare stesso oltre a quello per il quale è richiesto il beneficio. Il presente requisito deve essere posseduto da ogni componente il nucleo familiare;
- d) abbiano la disponibilità dell'immobile da recuperare, intesa come proprietà oppure preliminare di compravendita dell'immobile, sottoscritto e registrato alla data di pubblicazione del programma sul B.U.R.C.;
- e) siano cittadini italiani o cittadini comunitari con diritto di soggiorno permanente che svolgono attività lavorativa stabile.

7.2 nel caso di locazione gli alloggi potranno essere ceduti in fitto a soggetti che:

- a) siano in possesso di un reddito così come definito all'art. 3 non superiore a €40.000,00. Il reddito da considerare ai fini del presente programma è il reddito imponibile del nucleo

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

familiare desumibile dalla dichiarazione dei redditi riferita all'anno di imposta 2008 cumulando quello di ogni componente il nucleo familiare.

- b) non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero di abitazioni ubicate nell'intero territorio nazionale;
- c) non siano titolari, nel territorio della Regione Calabria, del diritto di proprietà, uso, usufrutto su altro alloggio idoneo alle esigenze del nucleo familiare stesso oltre a quello per il quale è richiesto il beneficio. Il presente requisito deve essere posseduto da ogni componente il nucleo familiare;
- d) siano cittadini italiani o cittadini comunitari con diritto di soggiorno permanente che svolgono attività lavorativa stabile.

8) COSTI AMMISSIBILI

I costi ammissibili per mq sono esclusivamente quelli relativi agli interventi per il recupero primario e secondario (IVA esclusa) definiti all'art. 3.

I costi massimi ammissibili (compreso ogni onere) sono:

- il Costo Totale recupero Primario (CTP) pari a 947,88 €/mq;
- il Costo Totale recupero Secondario (CTS) pari a 448,61 €/mq.

9) INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'avvio dei lavori, certificato secondo le modalità di cui al precedente art. 3, dovrà avvenire entro sei mesi dalla pubblicazione delle graduatorie comunali.

La fine dei lavori dovrà avvenire entro due anni dalla data di avvio dei lavori.

I termini per l'avvio e l'ultimazione dei lavori sono da intendersi perentori, non prorogabili e, se non rispettati, causa di revoca del finanziamento.

10) TRASFERIMENTO DEI FONDI AI COMUNI

I contributi per i singoli interventi saranno trasferiti ai comuni, previa richiesta accompagnata da apposito atto deliberativo emanato dal competente organo comunale contenente, fra l'altro, l'impegno da parte dell'Amministrazione comunale ad abbattere con fondi del proprio bilancio l'eventuale tasso di interesse di 1,5 punti percentuali secondo quanto contenuto nel contratto di mutuo presentato dal beneficiario, secondo le seguenti modalità:

40% all'avvio dei lavori;

60% al rilascio del certificato di abitabilità previa stipula dell'atto d'obbligo.

L'avvio dei lavori, la loro ultimazione dovranno essere attestate dai competenti uffici comunali.

11) OBBLIGHI DEI BENEFICIARI

I soggetti beneficiari di cui al comma b) del punto 5.4 devono occupare personalmente l'alloggio oggetto di finanziamento per non meno di un quinquennio, decorrente dalla data di erogazione della prima trancia del contributo regionale.

Nel caso di alloggi recuperati per le finalità di cui al comma a) del punto 5.4, stessi dovranno essere locati per un periodo di almeno dieci anni, con l'applicazione del canone di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

ALLEGATO A – PROGRAMMA REGIONALE

L'alloggio di cui al comma b) del punto 5.4 può essere alienato o locato solo nei casi previsti dalla vigente normativa Nazionale e Regionale.

Prima dell'erogazione del saldo del contributo concesso il soggetto beneficiario dovrà stipulare apposito atto d'obbligo così come definito all'art. 3.

Al fine di perfezionare il finanziamento, ai soggetti beneficiari sarà richiesta una polizza fideiussoria a copertura del finanziamento erogato. Lo svincolo della polizza avverrà automaticamente al rilascio del certificato di abitabilità rilasciato, a seguito dei lavori oggetto di finanziamento, dai competenti Uffici comunali.

Nel caso di alloggi da cedere in locazione l'Amministrazione comunale dovrà provvedere ad emanare un avviso pubblico nel quale viene specificato il numero di alloggi da cedere in fitto, la località ed il canone mensile.

IL DIRIGENTE DI SETTORE DELL'UOA
ing. Carmelo SALVINO