



REPUBBLICA ITALIANA

# Regione Lombardia

## BOLLETTINO UFFICIALE

MILANO - VENERDÌ, 7 NOVEMBRE 2008

4° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO

Sommario

### D) ATTI DIRIGENZIALI

GIUNTA REGIONALE

#### D.G. Casa e opere pubbliche

<b>DECRETO DIRIGENTE UNITÀ ORGANIZZATIVA 22 OTTOBRE 2008 - N. 11780</b> (5.1.2)	
Modifiche all'allegato «A» del decreto n. 10153 del 22 settembre 2008 – Approvazione dell'Invito a presentare proposte per la partecipazione al «Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile» . . . . .	2
<b>TESTO COORDINATO DEL D.D.U.O. 22 SETTEMBRE 2008 - N. 10153</b> (5.1.2)	
«Approvazione dell'Invito a presentare proposte per la partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile» pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 40 Serie Ordinaria del 29 settembre 2008, integrato con le modifiche apportate dal d.d.u.o. 11780 del 22 ottobre 2008 . . . . .	2

**D) ATTI DIRIGENZIALI**  
**GIUNTA REGIONALE**  
**D.G. Casa e opere pubbliche**

(BUR2008031)

**D.d.u.o. 22 ottobre 2008 - n. 11780**

(5.1.2)

**Modifiche all'allegato «A» del decreto n. 10153 del 22 settembre 2008 – Approvazione dell'Invito a presentare proposte per la partecipazione al «Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile»**

**IL DIRIGENTE DELL'UNITÀ ORGANIZZATIVA POLITICHE E INTERVENTI PER LA CASA**

Richiamato il d.d.u.o. n. 10153 del 22 settembre 2008, avente per oggetto «Approvazione dell'Invito a presentare proposte per la partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile»;

Visto il relativo Allegato «A» – Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, Bando attuativo della Regione Lombardia, Invito a presentare proposte;

Considerato che l'Allegato «A» presenta alcuni errori materiali che necessitano di rettifiche ed integrazioni, rispettivamente agli artt. 6 – «Soggetti abilitati a presentare proposte» e 13 – «Valutazione delle proposte»;

Viste le modifiche da apportare al testo degli artt. 6 e 13 dell'Allegato «A», così come evidenziate nell'allegato al presente decreto;

Vista la l.r. 7 luglio 2008, n. 20, nonché i provvedimenti organizzativi dell'VIII Legislatura;

per tutto quanto sopra esposto

**DECRETA**

1) di approvare le modifiche all'Allegato «A» – Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, Bando attuativo della Regione Lombardia, Invito a presentare proposte – agli artt. 6 e 13, evidenziate nell'allegato al presente decreto (*omissis*);

2) di disporre la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del testo coordinato del d.d.u.o. n. 10153 del 22 settembre 2008 e rispettivi allegati A e B, aggiornata dal testo rettificato dell'Allegato «A», secondo le modifiche approvate dal presente decreto.

Il dirigente U.O. politiche e interventi per la casa:  
 Francesco Bargiggia

(BUR2008032)

**Testo coordinato del d.d.u.o. 22 settembre 2008 - n. 10153**

(5.1.2)

**«Approvazione dell'Invito a presentare proposte per la partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile» pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n. 40 Serie Ordinaria del 29 settembre 2008, integrato con le modifiche apportate dal d.d.u.o. 11780 del 22 ottobre 2008**

**IL DIRIGENTE DELL'UNITÀ ORGANIZZATIVA POLITICHE E INTERVENTI PER LA CASA**

Omissis

**DECRETA**

1) di approvare l'«Invito a presentare proposte» per la partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, di cui all'Allegato A;

2) di approvare le «Linee guida» per la presentazione della domanda di cui all'Allegato B, parte integrante dell'Invito a presentare proposte;

3) di disporre la pubblicazione del presente decreto sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Francesco Bargiggia

ALLEGATO A

**Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile**

**BANDO ATTUATIVO DELLA REGIONE LOMBARDIA**

**INVITO A PRESENTARE PROPOSTE**

**INDICE**

1. Finalità del programma
2. Risorse
3. Riserva per Comuni fino a 15.000 abitanti
4. Utenti destinatari
5. Infrastrutture
6. Soggetti abilitati a presentare proposte
7. Caratteristiche degli ambiti territoriali
8. Caratteristiche dei programmi
9. Obiettivo generale e tempi
10. Dettaglio cofinanziamento
11. Elaborati da presentare
12. Modalità di presentazione della proposta
13. Valutazione delle proposte
  - Livello di degrado*
  - Qualità degli interventi*
  - Sostenibilità sociale*
14. Procedure successive alla valutazione
15. Informativa sul trattamento dei dati
16. Richieste informazioni

## 1. FINALITÀ DEL PROGRAMMA

Il Ministero delle Infrastrutture e la Regione Lombardia, attraverso la Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche, concorrono alla promozione e all'attuazione di un programma sperimentale in ambito urbano, denominato «Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile».

Questo strumento si colloca all'interno del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007/2009 (PRERP) ed è finalizzato all'incremento della disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché alla riqualificazione ed al miglioramento infrastrutturale di quartieri urbani degradati, caratterizzati da una significativa presenza di patrimonio immobiliare residenziale di proprietà pubblica e da condizioni di disagio abitativo.

## 2. RISORSE

Al finanziamento degli interventi si provvede con risorse complessive di € 52.864.942,12, ripartite come segue:

- Ministero delle Infrastrutture, per l'importo di € 40.665.340,09, come riportato nella tabella «Allegato A» del d.m. n. 2295 del 26 marzo 2008 e calcolato sulla base dei coefficienti di riparto già utilizzati con il d.m. del 30 dicembre 2002;
- Regione Lombardia, per una quota di cofinanziamento stabilita nella misura del 30% delle risorse statali, pari ad € 12.199.602,03.

A tali importi si dovrà aggiungere una quota di cofinanziamento comunale, determinata in misura pari ad almeno il 14% del finanziamento complessivo Stato-Regione per ciascuna proposta d'intervento.

## 3. RISERVA PER COMUNI FINO A 15.000 ABITANTI

Al fine di considerare anche le situazioni di marcato disagio abitativo nei Comuni di ridotta dimensione demografica, una quota non inferiore al 20% del complessivo apporto di risorse Stato-Regione (€ 10.572.988,42) è riservata al finanziamento delle proposte presentate da Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti.

In caso di aree d'intervento ubicate nei territori di due o più Comuni contigui, tale soglia demografica deve essere determinata sommando la popolazione dei Comuni coinvolti.

Il vincolo di destinazione di tale quota decade qualora nessun Comune con popolazione fino a 15.000 abitanti sia ammesso al finanziamento.

Nel caso in cui l'importo complessivo dei finanziamenti richiesti dai suddetti Comuni risulti inferiore al 20%, la quota residua sarà utilizzata per gli altri programmi.

## 4. UTENTI DESTINATARI

I Programmi devono prevedere, per il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale, la destinazione di una quota non inferiore al 50% del costo complessivo di ciascuna proposta.

Tali alloggi saranno destinati alle seguenti categorie di utenza:

- a) cittadini in possesso dei requisiti per l'assegnazione di alloggi a canone sociale all'interno del sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- b) cittadini U.E. che, pur superando i limiti di reddito per l'assegnazione di alloggi a canone sociale di cui al punto a), si trovano comunque in condizioni di disagio abitativo.

All'interno di ciascun programma, gli alloggi realizzati o recuperati da operatori privati andranno comunque locati ad un canone agevolato (moderato e convenzionato) che dovrà risultare non superiore al 70% 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 in Lombardia, per una durata minima di 25 anni.

Può inoltre essere prevista una quota di alloggi da destinare a locazione temporanea.

## 5. INFRASTRUTTURE

I Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile possono inoltre prevedere l'incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati mediante la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie, ma solo se a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare nell'ambito urbano oggetto del programma. Tali opere devono essere finalizzate al miglioramento della qualità ambientale ed urbanistica del quartiere e possono riguardare, a titolo esemplificativo, le reti, l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano.

## 6. SOGGETTI ABILITATI A PRESENTARE PROPOSTE \*

Possono presentare proposta di partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile esclusivamente i Comuni, singolarmente o associati tra loro qualora l'ambito d'intervento sia sovracomunale, purché la proposta riguardi quartieri contigui e caratterizzati da analoghe condizioni di disagio abitativo. In questo caso i Comuni sono tenuti ad individuare e nominare, quale Comune capofila, quello nel cui territorio è ubicata la porzione più estesa dell'area oggetto d'intervento. Si tratterà comunque di un'unica proposta redatta ed approvata da due o più Comuni associati.

Il Comune, per la definizione e la realizzazione degli interventi potrà avvalersi di uno o più dei seguenti partner:

- a) Enti pubblici;
- b) Soggetti privati quali:
  - Cooperative, Organizzazioni di volontariato, Associazioni senza scopo di lucro, Associazioni di promozione sociale e Associazioni di solidarietà familiare (iscritte negli albi o nei registri regionali ai sensi della l.r. n. 1/2008);
  - Fondazioni, Enti di patronato, Enti ecclesiastici ed altri Enti di diritto pubblico e privato che operano in ambito sociale, Enti accreditati in ambito sanitario o socio-sanitario, Organizzazioni sindacali;
  - Associazioni di categoria, Associazioni di inquilini, Enti non profit, Camere di commercio e/o Unioncamere Lombardia, Grandi Imprese, Micro imprese, Piccole e Medie imprese singole o associate, imprese artigiane singole o associate (tutte le imprese devono essere iscritte nei registri camerali);
  - Soggetti che, alla data di presentazione della proposta, dispongano di patrimonio immobiliare localizzato nel quartiere e si impegnino a destinarlo all'erogazione di servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica.

Per ciascuno dei suddetti partner, il Comune proponente dovrà indicare lo specifico apporto di risorse umane, strumentali e/o economiche.

Ai fini dell'attuazione del Programma, i Comuni devono inoltre:

- disporre del patrimonio immobiliare localizzato nel quartiere oggetto della proposta; a tale scopo occorre produrre dichiarazione ai sensi del d.P.R. 445/2000 attestante il possesso del requisito da parte del soggetto titolare (Comune o partner), con l'individuazione catastale del/degli immobile/i e l'esplicitazione di condizioni che ne limitino la piena disponibilità (es. presenza di contratti di locazione);

- assumere la responsabilità di assicurare con efficacia ed efficienza la progettazione, la realizzazione e la gestione di tutte le azioni proposte nel Programma, per un periodo almeno pari a quello previsto per la sua completa attuazione;
- individuare il soggetto che gestirà l'erogazione del servizio abitativo, se diverso dal proprietario: in tal caso il gestore dovrà aderire al Programma;
- designare un «Responsabile del Programma»;
- prevedere l'istituzione di un «Comitato per il Programma», presieduto dal Responsabile del Programma e composto dai rappresentanti dei soggetti istituzionali partecipanti e dai delegati dei soggetti rappresentativi degli utenti del quartiere, allo scopo di verificare le fasi di attuazione del Programma.

Il Responsabile del Programma, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dovrà:

- organizzare, coordinare e controllare la definizione e lo svolgimento del processo di pianificazione operativa e di attuazione di tutte le azioni previste dal Programma, assicurandone la completa realizzazione nel rispetto dei tempi, delle modalità e delle risorse finanziarie previste, anche mediante l'adozione di un modello metodologico di pianificazione e di controllo riconducibile al project management;
- garantire la piena congruenza di ciascuna azione con gli obiettivi del Programma;
- monitorare costantemente l'avanzamento di ciascuna azione compresa nel Programma, ponendo in essere tutte le iniziative opportune e necessarie al fine di garantirne la completa attuazione entro i tempi previsti;
- monitorare costantemente il rispetto degli impegni assunti dagli eventuali partner, ponendo in essere tutte le azioni necessarie al fine di garantirne il pieno adempimento;
- segnalare tempestivamente a Regione Lombardia eventuali ostacoli tecnico-amministrativi che ritardino o impediscano l'attuazione del Programma.

\* (N.d.r.: il testo è stato modificato dal d.d.u.o. 11780 del 22 ottobre 2008).

### 7. CARATTERISTICHE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

L'ambito territoriale su cui agisce il «Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile» deve essere definito e riconoscibile nel contesto urbano come quartiere, per dimensioni e per caratteri storico-insediativi, sociali e identitari, e deve inoltre:

- a) essere univocamente individuato mediante perimetrazione, pena esclusione;
- b) avere una prevalente presenza di patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- c) essere costituito da un insieme di aree contigue, appartenenti al tessuto urbano consolidato, composto dalle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, secondo quanto indicato per la redazione del «Piano delle regole» dalla legge regionale n. 12/2005, art. 10 comma 1, punto a);
- d) avere estensione territoriale e popolazione residente tali da renderlo rilevante sul contesto urbano;
- e) essere caratterizzato da una condizione di diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano, documentabile per via fotografica e analitica;
- f) essere caratterizzato da disagio sociale ed abitativo.

È possibile includere nel Programma anche una o più aree non confinanti con il quartiere, purché le stesse siano interessate da opere la cui realizzazione è strettamente necessaria per riqualificare il quartiere stesso.

### 8. CARATTERISTICHE DEI PROGRAMMI

I Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile devono possedere le seguenti caratteristiche irrinunciabili:

- a) compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ai sensi della l.r. n. 12/2005, individuando un ambito di intervento all'interno del quale le opere da finanziare risultino inserite in un sistema di relazioni disciplinato, se del caso, da piano attuativo, o mediante il ricorso alle procedure di cui alla suddetta legge regionale 12/2005;
- b) costo complessivo di ciascun programma non inferiore a:
  - € 1.500.000,00 per i Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti;
  - € 5.000.000,00 per i Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti;
- c) limite massimo di cofinanziamento pubblico Stato-Regione per ciascuna proposta pari ad € 10.000.000,00;
- d) rendimento energetico degli alloggi – da realizzare o recuperare – superiore almeno del 30% rispetto a quello previsto dalla vigente normativa nazionale. A tal fine andranno ricercate soluzioni progettuali in grado di ridurre il fabbisogno di energia primaria annuo per metro quadro di superficie utile (necessario per riscaldamento, raffrescamento, produzione di acqua calda sanitaria ed illuminazione) di almeno il 30% rispetto ai valori riportati nell'allegato C, n. 1), tabella 1, del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal d.lgs. 29 dicembre 2006, n. 311.

Nel progetto preliminare devono essere descritti tutti gli accorgimenti tecnici che saranno adottati al fine di ottenere la suddetta riduzione del consumo d'energia. Per attestare il rispetto di tale prescrizione, l'effettivo risparmio dovrà essere dimostrato dalla successiva certificazione energetica, da produrre per ciascuno degli alloggi, ai sensi della normativa vigente.

Nei Programmi dovranno essere contemplate azioni di promozione della partecipazione e del coinvolgimento degli abitanti anche in forma associata, valorizzandone, ove possibile, l'autonoma capacità di risposta, in attuazione del principio di sussidiarietà.

Inoltre, nel caso in cui per la realizzazione degli interventi sia prevista la mobilità degli inquilini, dovranno essere necessariamente progettate ed attuate azioni di supporto e/o accompagnamento delle famiglie coinvolte, con particolare attenzione alle situazioni di fragilità sociale.

### 9. OBIETTIVO GENERALE E TEMPI

Per l'efficace riqualificazione dei quartieri urbani degradati, la Direzione Generale Casa e Opere Pubbliche ha individuato, quale obiettivo generale da perseguire, il rapido utilizzo delle risorse.

Per il suo raggiungimento le proposte dovranno rispettare, a pena di esclusione, le seguenti scadenze:

- presentazione da parte dei Comuni dei Programmi, corredati dai progetti preliminari, entro 180 giorni dalla pubblicazione del bando regionale;
- inizio lavori di almeno un intervento previsto dal Programma entro 270 giorni dall'approvazione della graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento;
- ultimazione di tutti gli interventi previsti nel Programma entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

**10. DETTAGLIO COFINANZIAMENTO**

<b>OBIETTIVI SPECIFICI</b>	
<b>1. Edilizia residenziale sociale</b>	1.1 Definire gli interventi edilizi a partire dalle esigenze di riequilibrio del tessuto sociale esistente, anche avvalendosi delle disposizioni specifiche previste per i Contratti di Quartiere nell'art. 31 del Regolamento Regionale n. 5 del 27 marzo 2006 «Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» 1.2 Accrescere il valore del patrimonio immobiliare già destinato all'erogazione di servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica 1.3 Incrementare il numero dei fruitori di servizi abitativi destinati alla locazione a canone sociale 1.4 Incrementare il numero dei fruitori di servizi abitativi destinati alle altre modalità di locazione: a. a canone moderato; b. a canone convenzionato; c. in locazione temporanea 1.5 Promuovere progetti innovativi per la gestione del patrimonio e dei servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica 1.6 Valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico e privato; 1.7 Incrementare l'efficienza energetica degli immobili
<b>2. Infrastrutture</b>	2.1 Realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare all'interno del quartiere oggetto del programma
<b>3. Partecipazione e mobilità</b>	3.1 Promuovere la partecipazione ed il coinvolgimento degli abitanti nell'individuazione e nella definizione degli obiettivi e degli interventi, ed eventualmente anche nella gestione di questi ultimi 3.2 Supportare e/o accompagnare le famiglie coinvolte in piani di mobilità dovuti alle ristrutturazioni edilizie
<b>A CHI POSSONO ESSERE EROGATE LE RISORSE (BENEFICIARI)</b>	
<b>1. Edilizia residenziale sociale</b>	1.1 Proprietari di patrimonio immobiliare già destinato o da destinare all'erogazione di servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica, che si impegnino a realizzare le opere proposte e ad erogare il servizio abitativo per un periodo non inferiore a 25 anni, rendicontandone costi e ricavi.
<b>2. Infrastrutture</b>	2.1 Comune singolo 2.2 Comuni in forma associata 2.3 Unione di Comuni 2.4 Comunità montana 2.5 Consorzio tra Comuni Le caratteristiche dei beneficiari potranno subire variazioni o contenere ulteriori specifiche in relazione al previsto utilizzo di risorse comunitarie.
<b>3. Partecipazione e mobilità</b>	3.1 Comune singolo 3.2 Comuni in forma associata 3.3 Unione di Comuni 3.4 Comunità montana 3.5 Consorzio tra Comuni

**QUALI SONO GLI INTERVENTI FINANZIABILI**

<b>1. Edilizia residenziale sociale</b>	<p>I cofinanziamenti sono assegnati per mettere a disposizione, all'interno del perimetro di cui all'art. 7, patrimonio immobiliare da destinare all'erogazione di servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica.</p> <p>Il patrimonio immobiliare deve essere costituito da interi fabbricati ovvero da porzioni degli stessi, definite ed autonome dal punto di vista distributivo (per es. vano scala o piano tipo), escludendo quindi singoli alloggi.</p> <p>Sono finanziabili interventi finalizzati ad ottenere patrimonio immobiliare rispondente ai requisiti prestazionali, tipologici e tecnologici, di cui alle Linee guida allegate, attraverso le seguenti tipologie di intervento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• acquisto di fabbricati esistenti, con o senza opere;</li> <li>• tipologie che determinino accatastamento di nuove unità immobiliari (nuova costruzione);</li> <li>• tipologie che determinino variazioni catastali delle unità immobiliari esistenti a destinazione abitativa e delle loro pertinenze, che ne incrementino la rendita catastale (sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, recupero dei sottotetti ad uso abitativo, frazionamento o accorpamento, realizzazione di servizi igienici conformi alla normativa vigente);</li> <li>• interventi finalizzati a migliorare le prestazioni energetiche degli alloggi, al fine di raggiungere il prescritto rendimento superiore almeno del 30% rispetto a quello previsto dalla vigente normativa nazionale.</li> </ul> <p>In tali casi sono finanziabili le spese relative non solo alle unità immobiliari ad uso residenziale e alle loro pertinenze esclusive, ma anche alle parti comuni.</p> <p>Non sono finanziabili le spese relative a parti del fabbricato avente destinazione diversa da quella residenziale; in tal caso le spese relative alle parti comuni potranno essere finanziabili solo per una quota pari all'incidenza delle superfici residenziali rispetto alle superfici totali.</p> <p>Non sono finanziabili interventi di soggetti pubblici per i quali, alla data di pubblicazione del presente bando, siano già stati approvati i progetti definitivi, che ne assicurano la copertura economico-finanziaria.</p> <p>Per il calcolo del cofinanziamento richiedibile per l'Edilizia Residenziale Pubblica, si rimanda alle Linee guida allegate al presente Invito (Allegato B).</p>
<b>2. Infrastrutture</b>	<p>Progetti preliminari di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare all'interno del quartiere oggetto del programma. Cofinanziamento richiedibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il contributo è a fondo perduto ed è pari al 50% delle spese ammissibili.</li> </ul>
<b>3. Partecipazione e mobilità</b>	<p>Promozione della partecipazione e del coinvolgimento degli abitanti anche in forma associata, preferibilmente rappresentativa, nell'individuazione e nella definizione degli obiettivi e degli interventi, ed eventualmente anche nella gestione di questi ultimi, valorizzando, ove possibile, l'autonoma capacità di risposta, in attuazione del principio di sussidiarietà;</p> <p>Supporto e/o accompagnamento delle famiglie coinvolte in piani di mobilità dovuti alle ristrutturazioni edilizie;</p> <p>Cofinanziamento richiedibile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il contributo è a fondo perduto ed è pari al 80% delle spese ammissibili.</li> </ul>
<b>QUALI SONO LE SPESE AMMESSE</b>	
<b>1. Edilizia residenziale sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• acquisto di aree e fabbricati;</li> <li>• demolizioni parziali o totali;</li> <li>• realizzazione di opere edili e impiantistiche;</li> <li>• tecniche;</li> <li>• oneri di urbanizzazione;</li> <li>• contributi per gli allacciamenti;</li> <li>• oneri finanziari e fiscali.</li> </ul>
<b>2. Infrastrutture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• acquisto di aree e fabbricati;</li> <li>• demolizioni parziali o totali;</li> <li>• realizzazione di opere edili e impiantistiche;</li> <li>• spese tecniche;</li> <li>• contributi per gli allacciamenti;</li> <li>• oneri finanziari e fiscali.</li> </ul>
<b>3. Partecipazione e mobilità</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• progettazione partecipata;</li> <li>• studio, attuazione e gestione della mobilità</li> </ul>

**NOTA BENE:**

Per essere considerati ammissibili, i cofinanziamenti richiesti dovranno essere:

- direttamente legati al conseguimento degli obiettivi di cui al presente Invito;
- sostenuti tra il termine iniziale e finale delle azioni;
- documentati con giustificativi originali;
- conformi alle leggi contabili e fiscali nazionali;
- sostenuti entro i limiti del preventivo approvato.

### 11. ELABORATI DA PRESENTARE

La compilazione dei documenti che compongono la proposta di programma sarà facilitata dalla consultazione delle Linee guida allegate al presente Invito (Allegato B) che contengono indicazioni e strumenti utili ad una formulazione adeguata.

La proposta di programma comprende i seguenti documenti:

1. La **domanda di partecipazione** al «Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile», rilasciata dalla procedura informatica di cui al successivo art. 12, e sottoscritta dal Comune proponente.
2. La **relazione di analisi**, composta da tre parti distinte:
  - Parte A: Analisi generale
  - Parte B: Analisi Edilizia Residenziale Pubblica
  - Parte C: Elenco sintetico delle criticità rilevate.
3. La **relazione di proposta**, composta da tre parti distinte:
  - Parte A: Proposta generale
  - Parte B: Proposta Edilizia Residenziale Pubblica, completa di progetti preliminari
  - Parte C: Elenco sintetico delle azioni e dei cofinanziamenti richiesti.
4. Il **cronoprogramma di massima** relativo alle azioni previste nel corso dell'intero intervento. Il documento sarà articolato per semestri e dovrà essere compilato seguendo le indicazioni della procedura on-line.
5. I seguenti **allegati**:
  - Elenco dei beneficiari già individuati quali destinatari dei finanziamenti ovvero criteri per la loro identificazione.
  - Dichiarazione resa ai sensi del d.P.R. 445/2000 attestante la disponibilità del patrimonio immobiliare, localizzato nel quartiere, da parte del soggetto titolare, con l'individuazione catastale del/degli immobile/i e l'eventuale esistenza di diritti reali, che ne limitino la piena disponibilità (per es. presenza di contratti di locazione).
  - Copia fotostatica di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore della proposta e del/i sottoscrittore/i di tutte le dichiarazioni presentate ai sensi del d.P.R. 445/2000 (art. 35).
  - Copia cartacea e su CD di tutti gli allegati previsti con la procedura telematica di cui al successivo articolo 12.

### 12. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA

La proposta di partecipazione al Programma deve essere presentata e sottoscritta dal Responsabile del Programma, soggetto appositamente designato che agisce in nome e per conto del Comune o dell'associazione di Comuni.

Tale proposta deve essere elaborata e inviata on-line a Regione Lombardia, pena l'esclusione, utilizzando la procedura telematica che sarà resa disponibile sul sito web <http://www.casa.regione.lombardia.it/>, completa di istruzioni per la compilazione, successivamente alla pubblicazione del presente bando.

L'invio telematico deve essere necessariamente validato con la successiva consegna al Protocollo della Giunta regionale su supporto cartaceo e su CD di un originale completo di tutta la documentazione inviata con la procedura on-line.

La documentazione completa (cartacea + CD) deve essere inserita in busta chiusa recante la scritta «Proposta di partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile» e consegnata al Protocollo della Giunta regionale esclusivamente a mano entro e non oltre il termine di 180 giorni, decorrente dalla data di pubblicazione del presente bando.

Il mancato rispetto dei termini e delle modalità di produzione e di consegna della documentazione sopradescritti determina l'esclusione della proposta stessa.

Si elencano di seguito le sedi del Protocollo della Giunta regionale:

- BERGAMO – via XX Settembre, 18/a (Sede Territoriale di Bergamo)
- BRESCIA – via Dalmazia, 92/94 c (Sede Territoriale di Brescia)
- COMO – via Luigi Einaudi, 1 (Sede Territoriale di Como)
- CREMONA – via Dante, 136 (Sede Territoriale di Cremona)
- LECCO – corso Promessi Sposi, 132 (Sede Territoriale di Lecco)
- LEGNANO – via Felice Cavallotti, 11/13 (Spazio Regione Legnano)
- LODI – via Hausmann, 7 (Sede Territoriale di Lodi)
- MANTOVA – corso Vittorio Emanuele, 57 (Sede Territoriale di Mantova)
- MILANO – via Pirelli, 12 e via Taramelli, 20 (Protocollo Generale)
- MONZA – Cambiaghi, 3 (Sede Territoriale di Monza)
- PAVIA – via Cesare Battisti, 150 (Sede Territoriale di Pavia)
- SONDRIO – via del Gesù, 17 (Sede Territoriale di Sondrio)
- VARESE – viale Belforte, 22 (Sede Territoriale di Varese)

Gli orari di apertura al pubblico sono:

- dalle ore 9.00 alle ore 12.00 da lunedì a venerdì;
- dalle ore 14.30 alle ore 16.30 da lunedì a giovedì.

### 13. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE \*

L'istruttoria sarà effettuata dal competente ufficio della D.G. Casa e Opere Pubbliche e validata da un'apposita Commissione Regionale, che verrà nominata con provvedimento successivo ed avrà la seguente composizione:

- 1 rappresentante designato dalla Regione;
- 1 rappresentante designato dall'ANCI Lombardia;
- 1 rappresentante designato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

L'organo di valutazione procederà, in primo luogo, alla verifica dell'esistenza dei requisiti di ammissibilità previsti nel presente Invito, di seguito specificati. Il possesso dei requisiti di ammissibilità dovrà essere attestato alla data di presentazione della proposta secondo le modalità indicate negli articoli 10 e 11 di questo Invito. Il mancato possesso dei requisiti suddetti determina l'esclusione della proposta. È facoltà della Commissione richiedere ai Comuni proponenti di comprovare il possesso dei requisiti di ammissibilità previsti nell'Invito e dichiarati nella proposta, ovvero nella documentazione allegata. Quando tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni contenute nella proposta o allegate alla stessa, si procederà all'esclusione della medesima dalla procedura.

#### Requisiti di ammissibilità:

1. Rispetto delle modalità di presentazione on-line + cartaceo sottoscritto dal Responsabile del Programma.
2. Rispetto dei termini di presentazione.

3. Individuazione nominativo del Responsabile del Programma.
4. Perimetrazione del quartiere, nel rispetto dei requisiti riportati all'art. 7 dell'Invito.
5. Rispetto delle caratteristiche prescritte all'articolo 8 dell'Invito.
6. Rispetto dei tempi previsti all'articolo 9 dell'Invito.
7. Relazione di analisi completa di tutte le parti previste.
8. Relazione di proposta completa di tutte le parti previste.
9. Coerenza della proposta con i criteri e le finalità del presente bando.

**Elementi per valutazione di eleggibilità:**

A seguito dell'accertamento del possesso dei requisiti di ammissibilità, la Commissione procederà alla valutazione delle proposte ammesse nel loro complesso e nelle singole componenti sulla base dei criteri di eleggibilità di seguito elencati e ulteriormente specificati nelle Linee guida allegate al presente Invito.

I criteri di eleggibilità riguardano tre ambiti di valutazione:

<i>Ambito di valutazione</i>	<i>Punteggio massimo attribuibile</i>
Livello di degrado	20
Qualità degli interventi	55
Sostenibilità sociale	25
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

**LIVELLO DI DEGRADO**

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Punteggio max</i>	<i>Parametri di valutazione</i>
Caratteristiche sociali e della popolazione	6	Caratteristiche popolazione
		Classe di fabbisogno abitativo
		Domanda di abitazioni
Caratteri e dotazione di quartiere	3	Standard di aree destinate a servizi (mq/ab.)
		Servizi con caratteri prestazionali
		Trasporto pubblico
		Illuminazione pubblica
Edificato	8	Epoca di costruzione complessiva
		Caratteristiche del patrimonio residenziale
		Caratteristiche del patrimonio non residenziale
Coerenza tra criticità e analisi	3	Coerenza tra criticità e analisi
<b>TOTALE</b>	<b>20</b>	

**QUALITÀ DEGLI INTERVENTI**

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Punteggio max</i>	<i>Parametri di valutazione</i>
Generale	20	Coerenza proposta/analisi
		Coerenza proposta/obiettivi del programma
		Qualità delle infrastrutture
		Livello di programmazione
Edilizia Residenziale Pubblica	35	Inserimento di nuove categorie di residenti in immobili sia di ERP, sia non di ERP, per riequilibrare il tessuto sociale esistente.
		Incremento della rendita catastale delle unità immobiliari pubbliche e private.
		Incremento del numero di destinatari finali di servizi abitativi di ERP.
		Progetti innovativi di gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica.
<b>TOTALE</b>	<b>55</b>	

**SOSTENIBILITÀ SOCIALE**

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Punteggio max</i>	<i>Parametri di valutazione</i>
Edilizia Residenziale Pubblica	15	Progettazione partecipata
	10	Studio, attuazione e gestione della mobilità
<b>TOTALE</b>	<b>25</b>	

\* (N.d.r.: il testo è stato modificato dal d.d.u.o. 11780 del 22 ottobre 2008).

**14. PROCEDURE SUCCESSIVE ALLA VALUTAZIONE**

Al termine della valutazione di cui al precedente articolo 13, la Commissione selezionatrice predisporrà la graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento, entro i limiti delle risorse pubbliche complessivamente stanziare. Tale graduatoria verrà infine approvata dalla Regione, con decreto dirigenziale, entro 60 giorni dalla data di scadenza per la presentazione delle proposte.

Successivamente a tale approvazione il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti adotterà il provvedimento d'impegno delle risorse da assegnare a ciascuna regione, secondo le quote indicate nell'Allegato A del d.m. 26 marzo 2008.

Regione Lombardia e ciascuno dei Comuni ammessi al finanziamento procederanno quindi alla stipula di specifici accordi, il cui schema sarà elaborato successivamente.

Nel caso in cui il patrimonio immobiliare destinato agli interventi di edilizia residenziale pubblica fosse di proprietà di un soggetto privato si procederà alla stipula, altresì, di apposita convenzione tra Regione Lombardia, Comune e partner privato relativamente alla gestione degli immobili adibiti ad ERP.

Per gli alloggi da destinare a locazione a canone moderato o a canone convenzionato (ai sensi della l.r. n. 14/2007) la regolamentazione sarà disciplinata in un'apposita sezione della suddetta convenzione.

#### **Fase attuativa**

L'ultima parte del percorso consiste nella fase attuativa, nella quale il Comune procederà alla realizzazione del Programma e Regione Lombardia provvederà al monitoraggio, alla valutazione dei processi e dei risultati e all'erogazione dei cofinanziamenti.

L'erogazione dei cofinanziamenti sarà subordinata al monitoraggio dello stato di avanzamento, effettuato sulla base del cronoprogramma e dell'andamento previsionale della spesa su base semestrale, fornito dal Comune.

La liquidazione delle risorse avverrà con le seguenti modalità:

- anticipo delle spese previste, per il primo semestre, dall'andamento previsionale della spesa presentato;
  - le successive rate semestrali di cofinanziamento saranno determinate sulla base del conguaglio semestrale effettuato a seguito di rendicontazione delle spese effettivamente sostenute rispetto a quelle previste nel semestre, fino al raggiungimento dell'80% del cofinanziamento dovuto;
  - la rata di cofinanziamento a saldo verrà erogata a seguito di trasmissione di certificato di collaudo o di regolare esecuzione.
- Il verificarsi di inerzie, ritardi e inadempienze determinerà la sospensione dell'erogazione delle rate di cofinanziamento.

Le specifiche modalità di rendicontazione, monitoraggio e liquidazione saranno definite dalla Regione Lombardia con successivo apposito atto.

#### **15. INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI**

Il titolare del trattamento dei dati rilevati è la Giunta Regionale della Lombardia nella persona del Presidente, con sede in via F. Filzi, 22 – 20124 Milano.

Il responsabile del trattamento è il Direttore Generale della Direzione Generale Casa e Opere pubbliche, con sede in via Taramelli, 12 – 20124 Milano.

La mancata produzione dei dati richiesti dalla procedura on-line per la presentazione della domanda comporta l'impossibilità a procedere alla valutazione della proposta presentata.

Ciascun Comune (ed ogni relativo partner) che presenterà proposte nell'ambito del Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile potrà rivolgersi al responsabile del trattamento sopra indicato per far valere i suoi diritti come previsto dal d.lgs. 196/2003, art. 7.

#### **16. RICHIESTE INFORMAZIONI**

Per avere informazioni o chiarimenti, fino al termine ultimo della consegna delle proposte, stabilito 180 giorni dopo la pubblicazione del presente bando, è possibile consultare il sito web: [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it).

ALLEGATO B

### **Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile**

#### **BANDO ATTUATIVO DELLA REGIONE LOMBARDIA**

#### **LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE PROPOSTE**

**INDICE**

**PREMESSA**

**1. RELAZIONE DI ANALISI**  
 PARTE A – Analisi generale  
 PARTE B – Analisi Edilizia Residenziale Pubblica  
 PARTE C – Elenco sintetico delle criticità rilevate

**2. RELAZIONE DI PROPOSTA**  
 PARTE A – Proposta generale  
 PARTE B – Proposta Edilizia Residenziale Pubblica  
 PARTE C – Elenco sintetico delle azioni e dei cofinanziamenti richiesti

**3. CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA**

**4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL COFINANZIAMENTO RICHIEDIBILE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**  
 4.1 Calcolo del costo convenzionale di costruzione  
 4.2 Realizzazione di alloggi da assegnare a canone sociale, a canone moderato e a canone convenzionato  
 4.3 Realizzazione di alloggi da assegnare in locazione temporanea  
 4.4 Percentuali di cofinanziamento

**GLOSSARIO**

#### **PREMESSA**

Il presente allegato va inteso ad integrazione e non in sostituzione di quanto riportato nell'«Invito a presentare proposte» del Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.

Contiene indicazioni e chiarimenti utili per la compilazione degli elaborati richiesti, in modo tale che vengano forniti gli elementi e le informazioni essenziali ai fini della loro valutazione.

Per ciascun elaborato da presentare si individuano le informazioni che devono emergere e si riportano gli elementi che saranno oggetto di valutazione, fornendo indicazioni generali in senso esplicativo e di indirizzo.

I Comuni proponenti sono tuttavia liberi di scegliere e organizzare i contenuti nella maniera che ritengono più opportuna e secondo le proprie specificità.

Oltre alla descrizione degli elementi che saranno oggetto di valutazione, vengono riportate le modalità di determinazione dell'importo di cofinanziamento richiedibile per l'Edilizia residenziale sociale ed infine un glossario in cui vengono illustrate le principali definizioni e sigle presenti nel testo del bando.

### 1. RELAZIONE DI ANALISI

La Relazione di analisi si compone di tre parti distinte, secondo le indicazioni dell'articolo 11 dell'Invito:

- Parte A: Analisi generale
- Parte B: Analisi Edilizia Residenziale Pubblica
- Parte C: Elenco sintetico delle criticità rilevate

Dalla relazione di analisi dovranno emergere gli elementi utili alla valutazione del **livello di degrado** che caratterizza il quartiere.

La tabella di seguito riportata riassume ed organizza tali elementi in maniera schematica e li collega ai punteggi massimi attribuibili a ciascuna area di valutazione.

Preme sottolineare che la terza colonna (elaborato), che si propone di indicare in quali parti della relazione d'analisi è opportuno collocare i dati relativi al singolo aspetto, è da intendersi soltanto come indicativa e non vincolante.

#### LIVELLO DI DEGRADO

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Punteggio massimo attribuibile</i>
Caratteristiche sociali e della popolazione	Caratteristiche popolazione	Relazione d'analisi – parte A	6
	Classe di fabbisogno abitativo	Relazione d'analisi – parte A	
	Domanda di abitazioni	Relazione d'analisi – parte A	
Caratteri e dotazione di quartiere	Standard di aree destinate a servizi (mq/ab)	Relazione d'analisi – parte A	3
	Servizi con caratteri prestazionali	Relazione d'analisi – parte A	
	Trasporto pubblico	Relazione d'analisi – parte A	
	Illuminazione pubblica	Relazione d'analisi – parte A	
Edificato	Epoca di costruzione complessiva	Relazione d'analisi – parte A	8
	Caratteristiche del patrimonio residenziale	Relazione d'analisi – parte A e B	
	Caratteristiche del patrimonio non residenziale	Relazione d'analisi – parte A	
Coerenza tra criticità e analisi	Coerenza tra criticità e analisi	Parte C – Elenco sintetico criticità rilevate	3
<b>TOTALE</b>			<b>20</b>

#### PARTE A – Analisi generale

La **Parte A – Analisi generale** si configura come una lettura generale e sintetica dello stato di fatto del quartiere, al fine di mettere in relazione reciproca i vari aspetti.

Essa deve comprendere almeno:

- Planimetria in scala 1:2000 su cui viene individuato il perimetro del quartiere;
- Relazione che individui i caratteri dimensionali del quartiere e che ne presenti le caratteristiche socio-economiche generali evidenziando i principali indicatori della situazione di degrado;
- Alla relazione devono essere allegati i seguenti materiali a supporto dell'analisi del contesto territoriale:
  - documentazione fotografica;
  - estratto di mappa catastale con individuazione immobili di proprietà;
  - stralcio degli strumenti urbanistici generali e attuativi (approvati o *in itinere*);
  - localizzazione dei servizi pubblici, aree a standard (libere o realizzate) ovvero un estratto del Piano dei Servizi;
  - rappresentazione cartografica del trasporto pubblico;
  - mappatura tematica relativa alle attività economiche presenti nel quartiere;
  - scheda dei dati minimi significativi – di seguito contrassegnati da asterisco (\*) – da compilare attraverso la procedura on-line.

Da questo documento dovranno emergere i seguenti elementi utili alla valutazione:

#### LIVELLO DI DEGRADO – Caratteristiche sociali e della popolazione

##### • Caratteristiche popolazione

Per valutare la criticità di questo parametro e attribuire il relativo punteggio, vengono presi in considerazione alcuni dati che devono emergere dalla Parte A della relazione d'analisi.

I proponenti dovranno evidenziare qualora esistenti, i fenomeni di degrado sociale connessi a specifiche caratteristiche demografiche del quartiere e corredare l'analisi con dati e indicatori che consentano di evidenziare la gravità della situazione del quartiere rispetto alla situazione mediamente presente nel proprio Comune; per esempio, se dall'analisi emerge che uno dei problemi di degrado sociale è legato a conflitti intergenerazionali, o alla solitudine degli anziani, allora la forte incidenza di popolazione anziana costituisce fattore di rischio di degrado sociale e dovranno essere indicati i valori relativi al quartiere, raffrontati a quelli relativi al Comune di appartenenza.

Per valutare la criticità di questo parametro e attribuire il relativo punteggio, vengono presi in considerazione alcuni dati: *popolazione residente nel quartiere, densità abitativa del quartiere, numero residenti nel quartiere di età superiore ai 65 anni, numero residenti stranieri, numero medio componenti nucleo familiare (\*)*.

Questi dati dovranno essere forniti in relazione al dato medio rilevato sulla popolazione residente nel Comune. È richiesto al proponente di indicare almeno altri 2 dati, oltre a quelli sopra indicati, che ritiene più critici e significativi per segnalare le caratteristiche della popolazione del quartiere.

(\*) Dati minimi significativi.

Con riferimento alle Anagrafi comunali dovranno essere utilizzati gli ultimi dati disponibili; in ogni caso è necessario citare le fonti.

- *Classe di fabbisogno abitativo*

La classe di fabbisogno abitativo cui appartiene il comune su cui insiste la proposta di Programma è oggetto di valutazione. Non è necessario esplicitare il dato nella relazione di analisi poiché già in possesso di Regione Lombardia (Classificazione Comuni – PRERP 2007-2009 approvato con d.c.r. VIII/272 del 5 dicembre 2006).

- *Domanda di abitazioni*

Il livello di domanda di abitazioni che caratterizza il comune coinvolto nella proposta è oggetto di valutazione. Non è necessario esplicitare tali dati nella relazione di analisi poiché sono già in possesso di Regione Lombardia (numero di domande FSA – Fondo Sostegno Affitti – numero di nuclei in lista d’attesa, anno e semestre di pubblicazione dell’ultimo bando di Edilizia Residenziale Pubblica).

### **LIVELLO DI DEGRADO – Caratteri e dotazione di quartiere**

- *Standard di aree destinate a servizi (\*)*

I dati che verranno utilizzati per la valutazione di questo indicatore e che quindi dovranno necessariamente essere contenuti nella parte generale della relazione d’analisi saranno relativi all’aspetto qualitativo e quantitativo delle aree a standard (aree a verde, impianti sportivi, edifici pubblici, chiese ed edifici religiosi, ecc..) misurate in mq e riferite all’intero perimetro del quartiere.

- *Servizi con caratteri prestazionali*

Questo indicatore si incarica di misurare la dotazione di servizi nel quartiere. Per poterlo valutare è necessario che nella parte generale della relazione d’analisi emergano i seguenti dati: presenza di centri e presidi sanitari, centri e attrezzature sociali e culturali, asili nido e scuole materne, scuole dell’obbligo, strutture ospedaliere, centri di ritrovo per anziani, parrocchie, cinema, teatri, biblioteche, esercizi commerciali, artigianato e servizi, ecc.

- *Trasporto pubblico*

Questo indicatore ha il compito di restituire la situazione del quartiere dal punto di vista della sua dotazione di trasporto pubblico e della presenza di infrastrutture. I dati dovranno emergere dalla rappresentazione cartografica del trasporto pubblico.

- *Illuminazione pubblica*

Per valutare il livello di degrado relativo a questo specifico aspetto occorre evidenziare gli elementi di difformità che sussistono rispetto a quanto indicato nella l.r. n. 17/2000 e nelle linee guida emanate con d.d.g. 8950 del 3 agosto 2007.

### **LIVELLO DI DEGRADO – Edificato**

- *Epoca di costruzione complessiva*

La relazione d’analisi nella parte generale deve contenere l’epoca costruttiva che caratterizza la maggior parte dell’edificato nel quartiere e la superficie territoriale interna al perimetro del quartiere (St = mq) (\*), nonché delle altre aree, facenti parte dello stesso, in quanto funzionali all’attuazione del programma.

Inoltre devono essere fornite le seguenti informazioni generali, relative al patrimonio di edilizia residenziale di proprietà sia dei proponenti, sia di altri soggetti (distinti tra ERP e non ERP):

- numero alloggi (\*);
- superficie totale (\*);
- epoca costruttiva prevalente (\*).

N.B. I dati richiesti sono reperibili dal Censimento 2001 – dati 2.5 e 2.1.

L’epoca costruttiva prevalente non è reperibile dal Censimento; è da ritenersi indicativa.

- *Caratteristiche del patrimonio non residenziale*

In caso di presenza di attività produttive e commerciali, indicare: l’età dei fabbricati ed il relativo stato di manutenzione; la presenza di edifici in dismissione; il livello di dotazione infrastrutturale e dei servizi.

### **PARTE B – Analisi Edilizia Residenziale Pubblica**

In questa parte del documento d’analisi dovrà essere inserito un estratto di mappa catastale, in cui riportare la perimetrazione del quartiere, con l’individuazione di:

- 1) immobili di proprietà di ciascun soggetto;
- 2) immobili già destinati ad ERP;
- 3) immobili da destinare ad ERP.

Da questo documento dovranno emergere i seguenti elementi utili alla valutazione:

### **LIVELLO DI DEGRADO – Edificato**

- *Caratteristiche del patrimonio residenziale (ERP e non)*

Per valutare questo parametro è necessario che siano dichiarati i seguenti dati, relativi al patrimonio di edilizia residenziale interno al quartiere:

- a) al patrimonio di proprietà dei proponenti (in questo caso tutti i dati elencati sono obbligatori);
- b) al patrimonio di proprietà di altri soggetti, se disponibili (dati facoltativi).

N.B. Le informazioni relative a tutto il patrimonio di edilizia residenziale interno al quartiere si ottengono sommando, se omogenei, i dati del gruppo a) con i dati del gruppo b).

- I) Dati relativi alle caratteristiche delle unità immobiliari:

- 1) numero alloggi di superficie non conforme al regolamento edilizio vigente: indicare il parametro di riferimento, la sua unità di misura e il valore, per esempio superficie utile = mq 30 (vedi dato in Censimento 2.5, superficie dell’abitazione, espressa in metri quadrati senza decimali; la superficie da considerare è quella del pavimento di tutte le stanze dell’abitazione, compresi i bagni, le cucine, i vani accessori ed escluse le pertinenze – coincide con la definizione di superficie utile);
- 2) numero di alloggi privi di gabinetto (vedi dato in Censimento 3.3 – risposta 0);
- 3) numero di alloggi privi di impianto doccia o di vasca da bagno (vedi dato in Censimento 3.2 – risposta 0);
- 4) numero alloggi privi di impianto di riscaldamento fisso, autonomo o centralizzato (vedi dato in Censimento 4.1 – risposte 3, 4 o 5);

(\*) Dati minimi significativi.

- 5) numero alloggi privi di impianto di produzione di acqua calda (vedi dato in Censimento 3.4 – risposta 2);
- 6) numero di alloggi privi di posto auto all'aperto, coperto o in box (vedi dato in Censimento 6 – risposte 2);
- 7) numero alloggi con servizio igienico non conforme al regolamento edilizio vigente (indicare il parametro di riferimento, la sua unità di misura e il valore, per esempio superficie utile = mq 3,5);
- 8) numero alloggi con uno o più impianti interni non conformi alla normativa vigente;
- 9) numero alloggi non utilizzati.

II) Dati relativi alle caratteristiche dei fabbricati:

- 1) numero alloggi in fabbricati con più di tre piani fuori terra privi di ascensore;
- 2) numero alloggi in fabbricati privi di certificazione energetica;
- 3) numero alloggi in fabbricati con degrado dell'involucro esterno;
- 4) numero alloggi in fabbricati con degrado delle altre parti comuni;
- 5) numero alloggi in fabbricati con uno o più impianti comuni non conformi alla normativa vigente.

L'attribuzione di punteggio verrà effettuata considerando:

- tutti i 14 dati sopra indicati (I + II), per quanto riguarda il patrimonio di edilizia residenziale di proprietà del proponente;
- almeno 7 tra i dati sopra indicati per quanto riguarda il patrimonio di edilizia residenziale non di proprietà del proponente.

Il proponente dovrà indicare i sette dati facoltativi, che ritiene più critici e significativi per segnalare le caratteristiche dell'edificato residenziale del quartiere nel suo complesso.

Il degrado del patrimonio residenziale verrà valutato anche in base all'efficienza energetica degli edifici: minore è la loro efficienza, maggiore è il loro fabbisogno energetico e, quindi, il loro degrado.

Lo strumento per evidenziare, in modo chiaro e univoco, il fabbisogno energetico dell'edificio è rappresentato dalla certificazione energetica, redatta in conformità alla metodologia approvata dalla Giunta regionale con d.g.r. n. 5018 e s.m.i., in assenza della quale dovranno essere forniti indicatori significativi quali: assenza di coibentazione, assenza di doppi vetri, ecc.

### PARTE C – Elenco sintetico delle criticità rilevate

Questo elaborato ha il compito di sintetizzare ed isolare in maniera schematica le criticità che la relazione d'analisi ha individuato in forma discorsiva. Viene richiesta al proponente la capacità di individuare analiticamente le singole criticità e organizzarle rispetto agli ambiti di intervento del Programma.

Per la compilazione dell'elaborato seguire le indicazioni della procedura on-line.

	<i>Criticità</i>	<i>Caratteristiche sociali e della popolazione</i>	<i>Caratteri e dotazione di quartiere</i>	<i>Edificato</i>
1	...	...	...	...
2	...	...	...	...
...	...	...	...	...

Da questo documento dovranno emergere i seguenti elementi utili alla valutazione:

#### LIVELLO DI DEGRADO – Coerenza tra criticità e analisi

##### • Coerenza tra criticità e analisi

Questo parametro permette di evidenziare il grado di coerenza tra ciò che emerge dalla relazione di analisi e ciò che è sintetizzato nell'elenco delle criticità del quartiere. Gli elementi necessari per la valutazione di questo parametro saranno desumibili da un esaustivo completamento della tabella sopra riportata da compilare attraverso la procedura on-line.

#### 2. RELAZIONE DI PROPOSTA

La Relazione di proposta si compone di tre parti distinte, secondo le indicazioni dell'articolo 11 dell'Invito:

- Parte A: Proposta generale
- Parte B: Proposta Edilizia Residenziale Pubblica, completa di progetti preliminari
- Parte C: Elenco sintetico delle azioni e dei cofinanziamenti richiesti.

La valutazione relativa alla relazione di proposta si concentrerà sulla analisi dei seguenti elementi: **qualità degli interventi, sostenibilità sociale.**

Gli elementi di valutazione dovranno emergere dagli elaborati analitici A, B, C.

Le due tabelle di seguito riportate riassumono ed organizzano tali elementi in maniera schematica, collegandoli ai punteggi massimi attribuibili a ciascuna area di valutazione.

#### QUALITÀ DEGLI INTERVENTI

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Punteggio massimo attribuibile</i>
Generale	Coerenza proposta/analisi	Relazione di proposta – parte A	20
	Coerenza proposta/obiettivi del programma	Relazione di proposta – parte A	
	Qualità delle infrastrutture	Relazione di proposta – parte A	
	Livello di programmazione	Relazione di proposta – parte A	
Edilizia Residenziale Pubblica	Inserimento di nuove categorie di residenti in immobili sia di ERP, sia non di ERP, per riequilibrare il tessuto sociale esistente	Relazione di proposta – parte B	35
	Incremento della rendita catastale delle unità immobiliari pubbliche e private	Relazione di proposta – parte B	
	Incremento del numero di destinatari finali di servizi abitativi di ERP	Relazione di proposta – parte B	
	Progetti innovativi di gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica	Relazione di proposta – parte B	
<b>TOTALE</b>			<b>55</b>

**SOSTENIBILITÀ SOCIALE**

<i>Aree di valutazione</i>	<i>Parametri di valutazione</i>	<i>Elaborato</i>	<i>Punteggio massimo attribuibile</i>
Edilizia Residenziale Pubblica	Progettazione partecipata	Relazione di proposta – parte B	15
	Studio, attuazione e gestione della mobilità	Relazione di proposta – parte B	10
<b>TOTALE</b>			<b>25</b>

**PARTE A – Proposta generale**

La **Parte A – Proposta generale** deve descrivere dettagliatamente e motivare la soluzione complessiva individuata per affrontare la situazione di degrado del quartiere, evidenziando sia il costo complessivo del programma che il cofinanziamento richiesto.

Dalla Proposta generale dovranno emergere i seguenti elementi utili alla valutazione:

**QUALITÀ DEGLI INTERVENTI – Generale**• *Coerenza proposta/analisi*

Questo parametro intende catturare la completezza della proposta rispetto alle criticità rilevate. In questo senso, verrà analizzato il grado di corrispondenza tra criticità rilevate e interventi proposti. Tale operazione verrà svolta verificando la coerenza con le relazioni di analisi ed utilizzando i dati contenuti nella Parte C – Elenco sintetico delle azioni e dei cofinanziamenti richiesti.

• *Coerenza proposta/obiettivi del programma*

Questo parametro si incarica di valutare il grado di coerenza tra le azioni proposte e gli obiettivi che la Regione Lombardia promuove con le sue politiche (rif. articolo 10 del testo dell'Invito). Tale operazione verrà svolta verificando ed utilizzando i dati contenuti nella Parte C.

• *Qualità delle infrastrutture*

Il parametro valuta la qualità e la completezza della dotazione infrastrutturale prevista, nonché la sua coerenza e funzionalità rispetto alle unità abitative da realizzare o recuperare nell'ambito urbano oggetto del programma.

• *Livello di programmazione*

Dalla relazione di proposta dovrà essere possibile evincere il livello di programmazione raggiunto, ossia il fatto che le opere che compongono la proposta siano già comprese negli strumenti di programmazione, ove previsti.

**PARTE B – Proposta Edilizia Residenziale Pubblica**

Da questo documento dovranno emergere i seguenti elementi utili alla valutazione:

**QUALITÀ DEGLI INTERVENTI – Edilizia Residenziale Pubblica**• *Inserimento di nuove categorie di residenti in immobili sia di ERP, sia non di ERP, per riequilibrare il tessuto sociale esistente*

Questo parametro di valutazione agisce solo nel caso in cui nel quartiere siano presenti situazioni tali da rendere necessaria per la sua riqualificazione l'attivazione di strumenti di riequilibrio del tessuto sociale esistente; tale fatto deve essere esplicitamente dichiarato nella relazione.

Verranno valutate positivamente le proposte che utilizzano uno o più strumenti per riequilibrare il tessuto sociale esistente, attraverso azioni che producano l'inserimento di nuova utenza nel quartiere (per es. inserimento di nuova utenza non ERP, inserimento di nuova utenza ERP attraverso nuove tipologie contrattuali, inserimento di nuova utenza a canone sociale attivando uno o più degli strumenti messi a disposizione dall'art. 31 del Regolamento Regionale 10 febbraio 2004 n. 1 del 2004 «Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica» per i CDQ).

Devono essere anche descritte le modalità previste per l'attivazione degli strumenti scelti per riequilibrare il tessuto sociale; tali modalità potranno essere ulteriormente definite o modificate nelle fasi successive di sviluppo progettuale della proposta.

• *Incremento della rendita catastale delle unità immobiliari pubbliche e private*

Verranno valutate positivamente le proposte che determinano incremento delle rendite catastali del patrimonio immobiliare (ERP e non ERP), coinvolto in azioni di valorizzazione.

Per questo motivo la parte B della relazione di proposta dovrà contenere, oltre che la descrizione delle modalità proposte per ottenere tale incremento, il totale delle rendite catastali del patrimonio immobiliare prima (dati effettivi relativi allo stato di fatto) e dopo l'attuazione del Programma (dati stimati relativi alla proposta), relativamente al patrimonio sia di ERP, sia non ERP coinvolto in azioni.

• *Incremento del numero di destinatari finali di servizi abitativi di ERP*

Verranno valutate positivamente le proposte che determinano incremento dei destinatari finali di servizi abitativi di ERP nel loro complesso (a canone sociale e moderato, in locazione temporanea, a canone convenzionato) nel rispetto del vincolo di non ridurre il numero di destinatari finali di servizi abitativi a canone sociale, presenti prima del Programma.

Per questo motivo la parte B della relazione di proposta dovrà contenere i seguenti dati:

- numero di destinatari finali di servizi abitativi a canone sociale, rilevato prima del Programma (dato obbligatorio – non può essere diminuito);
- numero di destinatari finali di servizi abitativi a canone sociale a Programma attuato (dato stimato);
- numero di destinatari finali di tutte le altre modalità locative a Programma attuato (dato stimato).

Non è modificabile il numero di destinatari finali di servizi abitativi a canone sociale, rilevato prima del Programma, ed il numero totale di destinatari finali di servizi abitativi di ERP a Programma attuato, né pertanto la differenza tra i due, definita come incremento dei destinatari di servizi abitativi di ERP.

• *Progetti innovativi di gestione del patrimonio immobiliare e dei servizi abitativi di edilizia residenziale pubblica*

Questo parametro valuta la capacità della proposta di introdurre modalità di gestione innovative del servizio abitativo sia in riferimento al patrimonio sia in riferimento all'utenza.

L'innovazione prevista dovrà operare perciò nell'ambito dell'individuazione di buone pratiche di gestione del patrimonio immobiliare, di un suo adeguato mantenimento e accrescimento di valore, di una appropriata risposta ai problemi sollevati dall'utenza.

La proposta dovrà quindi mettere in evidenza se contiene azioni per l'adozione di modalità innovative per la gestione del patrimonio e dei servizi abitativi. In questo caso è necessario che le stesse siano sommariamente descritte, indicando le implicazioni che da esse derivano, sia nella progettazione delle opere, sia nella definizione dei contenuti della convenzione per la gestione degli immobili o di altri accordi anche con altri soggetti.

**SOSTENIBILITÀ SOCIALE – Edilizia Residenziale Pubblica**• *Progettazione partecipata*

Questo parametro valuta la capacità della proposta di promuovere la partecipazione ed il coinvolgimento degli abitanti, anche in forma associata, preferibilmente rappresentativa, nell'individuazione e nella definizione degli obiettivi e degli interventi, valorizzandone, ove possibile, l'autonoma capacità di risposta, in attuazione del principio di sussidiarietà.

• *Studio, attuazione e gestione della mobilità*

Questo parametro valuta la qualità delle azioni proposte per il supporto e/o l'accompagnamento delle famiglie coinvolte in piani di mobilità correlati ad interventi su fabbricati esistenti, con particolare attenzione alle situazioni di fragilità sociale.

**PARTE C – Elenco sintetico delle azioni e dei cofinanziamenti richiesti**

Alla Proposta generale deve essere allegato l'**Elenco sintetico delle azioni** formulato secondo le indicazioni della procedura on-line.

Per ogni singola azione proposta devono essere evidenziati:

- Criticità (come definite nella tabella della Parte C della relazione di analisi);
- Ambiti di riferimento;
- Obiettivo specifico (in riferimento all'articolo 10 dell'Invito);
- Presenza dell'azione in strumenti di programmazione (per le azioni relative alla realizzazione di opere pubbliche si fa riferimento al Programma triennale, per altre azioni ad altri strumenti di programmazione, per es. PEG);
- Costo complessivo;
- Cofinanziamento richiesto.

**3. CRONOPROGRAMMA DI MASSIMA**

Il Cronoprogramma di massima serve per offrire un quadro complessivo dello sviluppo nel tempo delle singole azioni che compongono la proposta di programma.

Il format, analogo a quello sotto riportato, dovrà essere compilato attraverso la procedura on-line.

<i>Ambito</i>	<i>Azione</i>	<i>1° sem.</i>	<i>2° sem.</i>	<i>3° sem.</i>	<i>...</i>	<i>6° sem.</i>
1. Edilizia Residenziale Sociale	...	...	...	...	...	...
2. Infrastrutture	...	...	...	...	...	...
3. Partecipazione e mobilità	...	...	...	...	...	...

**4. MODALITÀ DI DETERMINAZIONE DEL COFINANZIAMENTO RICHIEDIBILE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE****4.1 Calcolo del costo convenzionale di costruzione**

L'importo di cofinanziamento richiedibile è pari ad una quota percentuale del costo di intervento risultante dalla somma del costo convenzionale di costruzione degli alloggi e dell'eventuale costo delle aree stimato con apposita perizia effettuata dal soggetto richiedente.

Il costo convenzionale di costruzione degli alloggi è determinato in **1.390,00 €/mq** (riferito all'anno 2009) per ogni metro quadrato di sua superficie commerciale così calcolata:

- intera superficie dell'alloggio, compresi i muri divisorii interni ed i muri perimetrali (questi ultimi: al 50% se confinanti con altro alloggio e/o con parti comuni; al 100% in ogni altro caso), maggiorata del 50% della superficie di balconi e terrazze e del 25% della superficie della cantina, la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortili, ecc.) viene valutata con una maggiorazione della totale superficie commerciale pari al 4%.

Nel caso in cui l'intervento comprenda la realizzazione di box e posti auto coperti, in relazione ai costi aggiuntivi da sostenere, potrà essere addizionato alla superficie commerciale un bonus di superficie pari a mq 10 per ogni singola unità abitativa.

Il costo convenzionale unitario per gli anni successivi al 2009 andrà rivalutato con una maggiorazione annua del 3,6% (tasso di inflazione tendenziale annuo – ISTAT). In sede di rendicontazione ed erogazione del cofinanziamento, qualora il tasso di inflazione effettivo fosse inferiore al tasso tendenziale annuo considerato, verrà preso come riferimento il tasso di inflazione effettivo.

**4.2 Realizzazione di alloggi da assegnare a canone sociale, a canone moderato e a canone convenzionato**

La *superficie commerciale massima riconoscibile*, ai fini del calcolo del cofinanziamento, per la realizzazione di alloggi da assegnare in locazione a canone sociale, moderato e convenzionato è pari a **120 mq**.

Per gli alloggi da assegnare in locazione a canone sociale e moderato, le superfici utili (superficie di pavimento misurata al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre) di progetto non potranno comunque essere inferiori alle superfici di riferimento minime ai fini dell'assegnazione degli alloggi di ERP di cui al Regolamento Regionale n. 1 del 10 febbraio 2004, art. 13.

**4.3 Realizzazione di alloggi da assegnare in locazione temporanea**

Per interventi di realizzazione di posti alloggio da assegnare in locazione temporanea si individuano le seguenti tipologie abitative:

- a) a camere;
- b) a minialloggi;
- c) ad appartamenti;
- d) misti.

Nelle tabelle seguenti sono fissate le superfici commerciali riconoscibili per il calcolo del cofinanziamento:

<b>Tabella A – Tipologia a camere</b>	
<i>Descrizione</i>	<i>Superficie commerciale riconoscibile</i>
Camera singola – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	14 mq
Camera doppia – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	21 mq

Servizio igienico	5 mq
Cucina e pranzo comune	6 + 2 per ogni persona oltre la seconda
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 50% della somma delle precedenti
<b>Tabella B – Tipologia a minialloggi</b>	
<b>Numero utenti</b>	<b>Superficie commerciale riconoscibile</b>
1	32 mq
2	44 mq
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti
<b>Tabella C – Tipologia ad appartamenti</b>	
<b>Numero utenti</b>	<b>Superficie commerciale riconoscibile</b>
Max 6	Max 120
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: 30% della somma delle precedenti

(\*) Per altre superfici si intendono le superfici utili di spazi per attività di lettura e soggiorno, di riunione, di pulizia e di cura degli indumenti e/o della persona, gestionali e amministrative. Sono inoltre da considerare quelle relative agli elementi spaziali destinati alle funzioni di accesso, di accoglienza e di collegamento tra aree funzionali e i locali tecnici.

#### 4.4 Percentuali di cofinanziamento

Le **percentuali di cofinanziamento** sui costi di intervento sono:

- locazione temporanea: 30%
- locazione a canone moderato: 40%
- locazione a canone sociale: 80%.

Per gli alloggi da destinare a *locazione a canone convenzionato* sarà data facoltà di accesso al Fondo di cui all'art. 3 della l.r. n. 14/2007 che prevede un abbattimento di 1,5 punti percentuali degli interessi complessivi di un mutuo di durata trentennale, corrispondente all'80% del valore dell'alloggio, a tasso fisso applicato dalla banca al beneficiario (d.g.r. n. 8/6244 del 19 dicembre 2007).

#### GLOSSARIO

Principali definizioni e sigle presenti nel testo del bando.

**Azione** = qualunque intervento/progetto/iniziativa previsto dal Programma, sia che si tratti della realizzazione di opere edilizie o di interventi infrastrutturali, sia che si tratti di azioni immateriali.

**Beneficiario** = destinatario diretto del cofinanziamento Stato-Regione.

**Partner** = soggetto pubblico o privato che partecipa al Programma e può anche non coincidere con il beneficiario.

**CDQ** = Contratto di Quartiere.

**D.d.g.** = Decreto del Direttore Generale.

**D.g.r.** = Deliberazione di Giunta regionale.

**ERP** = Edilizia Residenziale Pubblica, ovvero interventi edilizi finalizzati a soddisfare esigenze abitative per i meno abbienti per la messa a disposizione di alloggi che vengono locati in ragione della valutazione dello stato di bisogno. Indica il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni per i cittadini meno abbienti.

**L.r.** = Legge regionale.

**PRERP** = Programma Regionale Edilizia Residenziale Pubblica, è un atto amministrativo di definizione, pianificazione, coordinamento e programmazione delle misure di intervento strategiche necessarie a far fronte a situazioni di disagio rispetto alla condizione abitativa. Il programma stabilisce anche le relative risorse finanziarie ed è pluriennale.

