

Data 21 dicembre 2007

AL COMUNE IN INDIRIZZO

Protocollo 14659/DA0800

ALL'OPERATORE IN INDIRIZZO

OGGETTO: Edilizia Residenziale Pubblica “Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012”. Primo biennio. Attuazione delle misure d’intervento ed erogazione dei contributi. Nota esplicativa.

Il Consiglio regionale con deliberazione n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 ha approvato il “Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012”, ai sensi dell’articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, stabilendo, tra l’altro, di attuare il programma in tre bienni attraverso piani e programmi specifici di intervento approvati dalla Giunta regionale.

La citata deliberazione del Consiglio regionale n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 ad oggetto “Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012” consente, tra l’altro, alla Giunta regionale di apportare eventuali modifiche al Programma rese necessarie dall’attuazione o derivanti da variazioni delle condizioni di accesso al credito o in relazione all’approvazione, da parte dello Stato o del Consiglio regionale, di leggi o di atti di programmazione generale.

Ai sensi della L.r. 44/2000 ai Comuni sono delegate le funzioni relative alla raccolta e istruttoria delle domande di contributo presentate dai diversi operatori: Comuni medesimi, Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.), cooperative edilizie e loro consorzi, imprese edilizie e loro consorzi, privati cittadini.

Con la deliberazione della Giunta regionale n. 10-5298 del 19 febbraio 2007 sono stati approvati i criteri, i tempi e le modalità di intervento per la programmazione del primo biennio.

Con successive determinazioni dirigenziali sono stati approvati i bandi di concorso per ciascuna misura d’intervento ed i modelli di domanda.

Con la deliberazione della Giunta regionale n. 30-6053 del 4 giugno 2007 sono stati forniti ai Comuni chiarimenti e precisazioni al fine di istruire e valutare in modo omogeneo le domande presentate per primo biennio.

referente:

Con la deliberazione della Giunta regionale n. 20-6820 del 10 settembre 2007 sono state fornite ulteriori precisazioni circa l'applicazione dei criteri per l'attribuzione dei contributi, la predisposizione della graduatoria regionale relativa al "Sostegno alle Agenzie sociali per la locazione" e sono state stabilite le modalità per l'utilizzo delle economie accertate per ciascuna misura di intervento.

Con la deliberazione della Giunta regionale n. 26-7085 del 15.10.2007, ad integrazione della citata D.G.R. n. 20-6820 del 10.9.2007, sono state fornite ulteriori indicazioni per l'assegnazione dei contributi relativi al primo biennio.

Con successive determinazioni dirigenziali pubblicate sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte 1° e 2° supplemento al n. 44 del 31.10.2007, sono state approvate le graduatorie degli interventi e sono stati assegnati i contributi per tutte le misure del Programma casa esaurendo in tal modo tutte le risorse disponibili per il biennio.

Con la deliberazione della Giunta regionale n. 87-7841 del 17.12.2007 sono stati adottati ulteriori criteri e modalità per l'attuazione degli interventi e l'erogazione dei contributi.

Gli interventi che riguardano la costruzione, il recupero e la manutenzione straordinaria degli edifici di edilizia sovvenzionata, qualora non siano già iniziati, devono pervenire all'inizio dei lavori ed apertura del cantiere entro 18 mesi dalla data di pubblicazione sul B.U.R. della determina di ammissione a contributo; tale termine scade pertanto il 30.4.2009.

Si rammenta inoltre che gli **interventi ammessi a contributo devono pervenire alla fine lavori entro tre anni dalla data di inizio lavori.**

La legge regionale 15 marzo 2001, n. 5, (pubblicata sul 2° supplemento al n. 14 del BUR del 4.4.2001), avente titolo "Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 (Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 'Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59')", al Capo III, Edilizia Residenziale Pubblica, artt. 89 e seguenti, disciplina le competenze in capo alla Regione, alle Province ed ai Comuni.

In particolare l'art. 91, secondo comma, stabilisce, tra l'altro, che sono delegate ai Comuni le funzioni relative:

- a) accertamento dei requisiti soggettivi per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale pubblica;
- b) accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi.

Ai fini dell'erogazione dei contributi da parte degli uffici regionali, in quanto permane di competenza della Regione la gestione finanziaria, sono di seguito riportati in sintesi l'iter procedurale comunale e gli adempimenti a carico del soggetto attuatore.

Con nota prot. n. 12412 dell'11.12.2007 sono stati comunicati, per ciascun intervento, il Codice d'intervento (C.I.), che dovrà essere sempre riportato sia nella modulistica predisposta che nelle comunicazioni con gli uffici regionali. *L'elenco degli interventi ammessi a contributo e i provvedimenti amministrativi richiamati saranno consultabili sul sito: <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/index.htm> - Graduatoria alla voce "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012".*

La presente nota esplicativa riguarda tutte le misure di intervento previste dal Programma Casa ad esclusione del Bando giovani, per il quale sono effettuate comunicazione specifiche. Nella presente nota quanto si fa genericamente riferimento all'edilizia sovvenzionata, senza ulteriori precisazioni, si intendono gli interventi di acquisto degli alloggi, nuova costruzione e recupero, manutenzione straordinaria e anticipo progettazione e gli interventi di edilizia sovvenzionata anziani nuova costruzione e recupero. Per quanto riguarda l'edilizia agevolata, senza ulteriori precisazioni, si intendono gli interventi sia di nuova costruzione che di recupero di edilizia agevolata, agevolata sperimentale e agevolata anziani.

Per quanto riguarda le modalità per l'accesso e l'erogazione del Fondo di garanzia, previsto a favore degli acquirenti di alloggi da destinare alla vendita realizzati in autofinanziamento (da cooperative edilizie a proprietà divisa e da imprese di costruzione o loro consorzi) nell'ambito di interventi di edilizia agevolata finanziati con il Programma Casa, è in corso di predisposizione uno specifico provvedimento che sarà comunicato non appena assunto dalla Giunta regionale.

1. Interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata

Relativamente ai costi ed ai dati dimensionali degli interventi, la Giunta Regionale con deliberazione n. 29-42602 del 23/01/1995, (pubblicata sul BUR n. 9 del 1.3.1995), ha approvato i limiti di costo per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata. Tale

deliberazione è stata successivamente integrata con la D.G.R. n. 9-29499 del 1.3.2000, (pubblicata sul BUR n. 12 del 22.3.2000). Da ultimo con la Determinazione n. 121 del 30.11.2007 (pubblicata sul BUR n. 50 del 13.12.2007), sono stati aggiornati i limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.

Gli uffici regionali hanno predisposto i nuovi modelli di Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) sia per gli interventi di edilizia sovvenzionata (Q.T.E. S/N, nuova costruzione - Q.T.E. S/R, recupero - Q.T.E. S/M, manutenzione -Modello acquisto alloggi) che per quelli di edilizia agevolata (Q.T.E. A/N nuova costruzione – Q.T.E. A/R recupero).

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata si precisa che nel caso in cui la quota parte di finanziamento coperta dall'ente attuatore sia attinta dai fondi resi disponibili ai sensi delle leggi 513/77 e 560/93 o accantonati ai sensi delle D.G.R. n. 63-13141 del 2.3.1992 e n. 51-16159 del 22.6.1992 dovrà essere predisposto il Q.T.E. relativo all'uso di tali fondi.

Si rammenta che ai fini dell'erogazione a saldo del contributo dovrà essere prodotta una dichiarazione dell'avvenuta stipula della polizza postuma decennale (ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia sovvenzionata e dell'acquisto alloggi).

1.1. Edilizia sovvenzionata

Per quanto attiene l'esame, la verifica dell'attuazione degli interventi nonché l'approvazione dei progetti e dei relativi Q.T.E. dei programmi attuati dai Comuni e dalle A.T.C., per gli aspetti tecnico-procedurali, occorre fare riferimento, per quanto applicabile, al "Regolamento per l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata", approvato con il D.P.G.R. n. 1522 del 04.04.1995 (pubblicato sul BUR n. 15 del 12.4.1995) e s.m.i..

Per quanto riguarda la verifica dei requisiti soggettivi e l'assegnazione degli alloggi occorre fare riferimento alla L.R. 28.03.1995, n. 46 e s.m.i..

1.2 Edilizia agevolata

Per quanto attiene l'esame e la verifica dell'attuazione degli interventi, attuati sia da soggetti pubblici che privati, sia per gli aspetti tecnici che per i requisiti soggettivi dei beneficiari occorre fare riferimento, per quanto applicabile, al "Regolamento per l'esecuzione dei programmi costruttivi di nuove costruzioni e di recupero in regime di edilizia agevolata-convenzionata" promulgato con D.P.G.R. n. 2543 del 23.6.1994, (pubblicato sul BUR n. 26 del 29.6.1994), modificato con la deliberazione C.R. n. 877-12426 del 20.9.1994, (pubblicata sul BUR n. 42 del 19.10.1994). Per la verifica dei requisiti soggettivi si richiama inoltre la D.G.R. n. 1-28876 del 7.12.1999.

Si rammenta che per l'edilizia agevolata i requisiti soggettivi dei beneficiari devono essere posseduti alla data di assegnazione dell'alloggio (per le cooperative indivise) o

di stipula del contratto registrato di locazione (per le cooperative divise e le imprese di costruzione), con riferimento all'ultima dichiarazione utile dei redditi.

Per l'edilizia agevolata sperimentale la convenzione stipulata con il comune sede dell'intervento dovrà stabilire, oltre che l'ammontare del canone di locazione, le modalità di individuazione dei locatari degli alloggi ed i requisiti per la permanenza negli alloggi medesimi da verificarsi, a cura del comune, alla scadenza del contratto di locazione. Ciò al fine di mantenere invariato il numero degli alloggi destinato a tale finalità.

Si rammenta che con la Determinazione n. 87 del 21.11.2007, (pubblicata sul BUR n. 50 del 13.12.2007) si è provveduto all'aggiornamento dei limiti di reddito degli assegnatari e degli acquirenti degli alloggi di edilizia agevolata.

2. Adempimenti comunali

I Comuni approvano i Q.T.E. di edilizia agevolata e quelli di sovvenzionata per gli interventi da loro realizzati; per gli interventi di edilizia sovvenzionata attuati dalle A.T.C. prendono atto dei progetti e dei Q.T.E. approvati dalle medesime. Provvedono alla verifica del possesso dei requisiti soggettivi degli assegnatari e dei locatari degli alloggi di edilizia agevolata.

I Comuni effettuano la verifica del rispetto degli impegni assunti dal soggetto attuatore (pubblico o privato) risultanti dalla domanda di partecipazione al bando già in possesso degli enti stessi.

I Comuni trasmettono agli uffici regionali la documentazione sotto elencata:

- attestato di localizzazione e conformità;
- copia del provvedimento autorizzativo dell'intervento, (solo per gli interventi di edilizia agevolata attuati da operatori privati) ;
- attestato di inizio lavori ed estremi della convenzione sottoscritta con il comune (per gli interventi di edilizia agevolata sperimentale è allegata copia della convenzione);
- attestato del raggiungimento del 50% dei lavori;
- n. 2 copie del Q.T.E. in originale o copia conforme (Iniziale e Finale);
- n. 1 copia del Modello per l'acquisto alloggi sovvenzionata;
- copia del provvedimento comunale di approvazione o presa d'atto del Q.T.E.;
- certificato di agibilità o dichiarazione equivalente ai sensi di legge (solo per gli interventi di edilizia agevolata attuati da operatori privati);
- attestato di ultimazione lavori;
- attestati del possesso dei requisiti soggettivi dei beneficiari per l'edilizia agevolata e agevolata sperimentale.

3. Adempimenti del soggetto attuatore per l'erogazione dei finanziamenti

3.1 Interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata, agevolata sperimentale e manutenzione sovvenzionata

Il Programma Casa prevede che all'accredito dei fondi in acconto, le cooperative edilizie e le imprese di costruzione o loro consorzi, a garanzia del rispetto degli obblighi e delle prescrizioni dei bandi, forniscano fideiussione a prima richiesta, bancaria o assicurativa, che sarà svincolata alla fine dei lavori, dietro presentazione del Certificato di abitabilità/agibilità, o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal comune. Le fideiussioni dovranno contenere la espressa condizione che il fideiubente è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'Amministrazione regionale, senza facoltà di opporre alcuna eccezione, ivi comprese quelle di cui agli artt. 1944 e 1945 del codice civile.

Per l'edilizia agevolata, ai fini dell'erogazione, dovranno inoltre essere presentati gli attestati comunali comprovanti il possesso dei requisiti soggettivi degli assegnatari.

Il finanziamento sarà erogato con le seguenti modalità:

- 35% del finanziamento riconosciuto all'inizio dei lavori. Per l'edilizia sovvenzionata l'erogazione è suddivisa in due soluzioni: il primo 15% all'ammissione a finanziamento il restante 20% ad inizio lavori;
- 35% (ulteriore) del finanziamento al raggiungimento del 50% dei lavori;
- quota del saldo del finanziamento attribuito alla fine lavori.

L'erogazione e saldo del contributo è effettuata previo accertamento dell'eventuale economia complessiva risultante dal Q.T.E. finale e dal relativo provvedimento comunale di approvazione o di presa d'atto.

Ai fini dell'erogazione del finanziamento gli uffici regionali devono acquisire la seguente documentazione:

1) erogazione del primo 35%:

- attestato di localizzazione e conformità;
- copia del provvedimento autorizzativo dell'intervento (solo per gli interventi di edilizia agevolata attuata da operatori privati);
- attestato di inizio lavori ed estremi della convenzione sottoscritta con il comune;
- dichiarazione che gli impegni assunti in sede di domanda di contributo sono stati rispettati;
- attestazione, rilasciata da iisbeitalia, che il progetto raggiunge i requisiti di bioedilizia dichiarati in domanda o, se inferiori, comunque nel rispetto dei limiti stabili dal Programma Casa;

- fideiussione bancaria o assicurativa, relativa al 35% del contributo (solo per cooperative edilizie e imprese o loro consorzi);
- certificazione Antimafia, nei casi previsti dalla legge, ai sensi del Decreto Legislativo 8.8.1994, n. 490, della Prefettura, ovvero la certificazione rilasciata dalla C.C.I.A.A. di competenza, sulla base del D.P.R. n. 252 del 3.6.1998. Tale documentazione dovrà essere prodotta e trasmessa semestralmente per ogni successiva erogazione;
- estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi.

Per l'edilizia sovvenzionata ai fini dell'erogazione del 15% del contributo ad ammissione a finanziamento dovrà essere trasmessa dichiarazione dell'Ente finanziato con la quale si accetta il contributo regionale e si confermano i dati localizzativi e dimensionali dell'intervento contenuti nella domanda di finanziamento; dovranno inoltre essere comunicati gli estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi. Il restante 20%, a raggiungimento del 35%, è erogato a seguito del ricevimento della documentazione prevista per l'erogazione del primo 35%.

2) erogazione dell'ulteriore 35%, al raggiungimento del 50% dei lavori:

- attestato del raggiungimento del 50% dei lavori;
- fideiussione bancaria o assicurativa, relativa al 70% del contributo (solo per cooperative edilizie e imprese o loro consorzi);
- Q.T.E. iniziale e relativo provvedimento comunale di approvazione o di presa d'atto;
- estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi;

3) saldo del finanziamento riconosciuto:

- attestato di ultimazione lavori;
- certificato di abitabilità/agibilità o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal comune per gli interventi di edilizia agevolata realizzati da operatori privati. In assenza di certificato o dichiarazione equivalente le cooperative edilizie e le imprese di costruzione devono presentare fideiussione a prima richiesta per l'importo di finanziamento residuo. In tale caso il saldo riconosciuto sarà erogato dalla Regione e la fideiussione sarà svincolata alla presentazione del certificato di abitabilità/agibilità o dichiarazione equivalente ai sensi di legge rilasciata dal comune;
- Q.T.E. finale e relativo provvedimento comunale di approvazione o presa d'atto con l'accertamento delle eventuali economie;

- attestati requisiti soggettivi degli assegnatari o dei locatari per l'edilizia agevolata;
- per l'edilizia sovvenzionata e l'edilizia agevolata realizzata da operatori pubblici dichiarazione dell'avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione da parte della stazione appaltante;
- dichiarazione dell'avvenuta stipula della polizza postuma decennale (ad esclusione degli interventi di manutenzione straordinaria di edilizia sovvenzionata e acquisto alloggi);
- estremi della registrazione e trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari del vincolo alla locazione permanente per gli interventi realizzati dalle cooperative edilizie divise e dalle imprese di costruzione;
- originale o copia conforme dell'ipoteca di 1° o 2° grado iscritta a garanzia della restituzione alla Regione di 1/3 del contributo per gli alloggi di agevolata che rientrano in tale fattispecie;
- estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi.

Contributo integrativo ai sensi della L.R. 28/76 e s.m.i.

Il contributo è destinato alle cooperative edilizie a proprietà indivisa, ai comuni e alle A.T.C. per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata.

Gli operatori devono presentare agli uffici regionali:

- Quadro Tecnico Economico, da approvare, contenente l'indicazione dell'istituto mutuante. Il Q.T.E. deve essere trasmesso successivamente all'inizio lavori ed all'approvazione da parte del comune;
- Certificazione Antimafia, ai sensi del Decreto Legislativo 8.8.1994, n. 490, della Prefettura ovvero la certificazione rilasciata dall'C.C.I.A.A. di competenza sulla base del D.P.R. n. 252 del 3.6.1998. La suddetta documentazione dovrà essere prodotta due volte l'anno:
 - la prima dovrà essere rilasciata entro e non oltre il mese di aprile ed inoltrata entro la fine del mese;
 - la seconda dovrà essere rilasciata entro e non oltre il mese di settembre ed inoltrata entro la fine del mese;
- contratto di mutuo fondiario stipulato, al migliore dei tassi di interesse definiti fra la Regione Piemonte e gli Istituti di Credito.

Gli interventi devono rispettare quanto stabilito dalla Legge regionale n. 28 del 17.5.1976 per quanto riguarda l'erogazione dei contributi e la restituzione di quota parte degli affitti.

3.2 Acquisto alloggi, anticipo progettazione, Studi di fattibilità e Agenzie per la locazione.

Ai fini dell'erogazione del contributo gli uffici regionali devono acquisire la seguente documentazione:

1) erogazione del primo 50%

- dichiarazione dell'Ente finanziato con la quale si accetta il contributo regionale e si confermato i dati dimensionali, localizzativi e le caratteristiche contenuti nella domanda di finanziamento;
- ai fini dell'erogazione del primo 50% per gli Studi di Fattibilità realizzati da operatori privati dovrà essere presentata fideiussione a prima richiesta bancaria o assicurativa che sarà svincolata ad ultimazione dello Studio a saldo del contributo;
- estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi.

2) saldo del finanziamento riconosciuto

2.1 acquisto alloggi

- analitica rendicontazione dei costi sostenuti. Elencazione degli alloggi acquistati, del relativo costo e della loro ubicazione da riportarsi nel Modello acquisto alloggi.

2.2 Anticipo progettazione

- copia del provvedimento di approvazione del progetto definitivo. Qualora sia prevista anche l'acquisizione dell'area o dell'immobile da soggetti privati dovrà essere trasmessa perizia di stima asseverata del valore del bene e copia dell'offerta irrevocabile a vendere da parte del soggetto proprietario.

2.3 Studi di fattibilità

- per gli Studi di fattibilità dovranno essere presentati:
 - relazione sintetica descrittiva degli esiti dello studio;
 - individuazione, tramite identificativi catastali, delle aree e degli immobili per i quali è stato richiesto e concesso il contributo per l'acquisizione;
 - localizzazione degli interventi di edilizia agevolata e sovvenzionata per i quali si intende richiedere il finanziamento nel 2° e 3° biennio del Programma casa;
 - idonea cartografia dell'area con l'individuazione delle previsioni dello studio;

2.4 Agenzie per la locazione

- analitica rendicontazione dei costi sostenuti. Ammontare dei contratti sottoscritti e degli incentivi concessi ai proprietari ed agli affittuari negli anni 2007 – 2008;

- breve relazione sulle caratteristiche della domanda (n° domande pervenute e soddisfatte, canone medio, caratteristiche socio-economiche dell'utenza, ecc.) e dell'offerta di abitazioni (dimensioni, localizzazioni, proprietà, ecc.).

Estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi.

3.3 Acquisito aree comprese negli Studi di fattibilità

Le erogazioni dei contributi ai comuni per l'acquisto delle aree o degli immobili compresi negli Studi di fattibilità e destinati all'edilizia sovvenzionata avvengono nel seguente modo:

- 50% ad ultimazione dello Studio di fattibilità, nel caso di bene di proprietà privata a seguito di perizia di stima asseverata relativa al valore dell'immobile o dell'area e di offerta irrevocabile a vendere al comune da parte del soggetto proprietario;
- 50% alla rendicontazione dei costi sostenuti.

Estremi del conto corrente completo del codice IBAN sul quale devono essere accreditati i contributi.

La presente nota, i provvedimenti regionali sopra citati, i modelli di Q.T.E., gli attestati, lo schema di polizza fidejussoria ecc. saranno reperibili presso il sito internet: <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/index.htm> alla voce: **Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012**. Provvedimenti regionali nota esplicativa per l'attuazione e modulistica.

Ulteriori informazioni potranno essere richieste alla Direzione Programmazione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia, Settore Attuazione degli Interventi in Materia Edilizia, ai seguenti funzionari:

Aspetti tecnici:

- Arch. Marco Trivellin - Telefono 011/4323709
- Arch. Mario Mana - Telefono 011/4324799

Requisiti beneficiari edilizia agevolata:

- Rag. Silvana Nizzia - Telefono 011/4322565

Erogazione dei contributi:

- P.I. Piero Sussetto - Telefono 011/4322717 (misure: edilizia sovvenzionata, studi di fattibilità, agenzie sociali per la locazione)
- Rag. Luciana Ribbeni - Telefono 011/4324397 (legge regionale 28/76)
- Sig.ra Marilena Guarna - Telefono 011/4322569 (misure: edilizia agevolata e agevolata sperimentale, studi di fattibilità)

Segreteria di Settore:

- Telefoni: 011/4323888 - 011/4325115- fax 011/4325312

Con successive comunicazioni si provvederà ad informare gli enti in indirizzo delle ulteriori modalità attuative assunte.

Si conferma la disponibilità degli uffici scriventi a fornire ogni ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Nel ringraziare per la collaborazione si porgono distinti saluti.

Il Direttore
Arch. Mariella Olivier

Il Responsabile del Settore
Arch. Giuseppina Franzo