

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 dicembre 2019, n. 2419

**“Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia”:** programma di interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale. L.R. 20 maggio 2014 n. 22, Capo III art. 4. Approvazione linee di intervento.

L’Assessore alla Pianificazione Territoriale, Prof. Alfonso Pisicchio, sulla base dell’istruttoria espletata dal funzionario istruttore e dal funzionario titolare di P.O. e confermata dalla Dirigente della Sezione Politiche Abitative e dal Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio, riferisce quanto segue:

**PREMESSO** che:

- in tutto il paese sono in atto mutamenti sociali e demografici importanti, resi maggiormente evidenti dalla recente crisi economica, che hanno aumentato le diseguaglianze sociali e la povertà, soprattutto tra i giovani e le classi sociali deboli;
- il problema casa è divenuto un tema fortemente presente a causa dell’emergere di nuove e più diffuse forme di disagio, determinate dalla difficoltà di accedere alla residenza da parte di un numero crescente di nuclei familiari e ad una contestuale riduzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- negli ultimi anni la questione abitativa non si pone più in termini di carenza assoluta del bene casa, bensì di limitata offerta di alloggi in affitto e di aumento dei prezzi sia per la locazione che per l’acquisto, a causa della continua crescita del costo dei suoli; la questione abitativa risulta altresì influenzata dai cambiamenti intervenuti nella domanda, dovuti a fattori socio-demografici (invecchiamento della popolazione, immigrazione, mutamento della classica configurazione della famiglia) e a fattori economico-culturali;
- dall’analisi dei dati statistici si registra che l’incremento del numero delle famiglie cresce molto di più della popolazione, perché si assiste alla diminuzione del numero dei componenti e all’aumento del numero di famiglie che non possono affrontare e mantenere un mutuo o un affitto a prezzo di mercato, in quanto per molti ciò incide sul reddito con una percentuale maggiore del 30%;

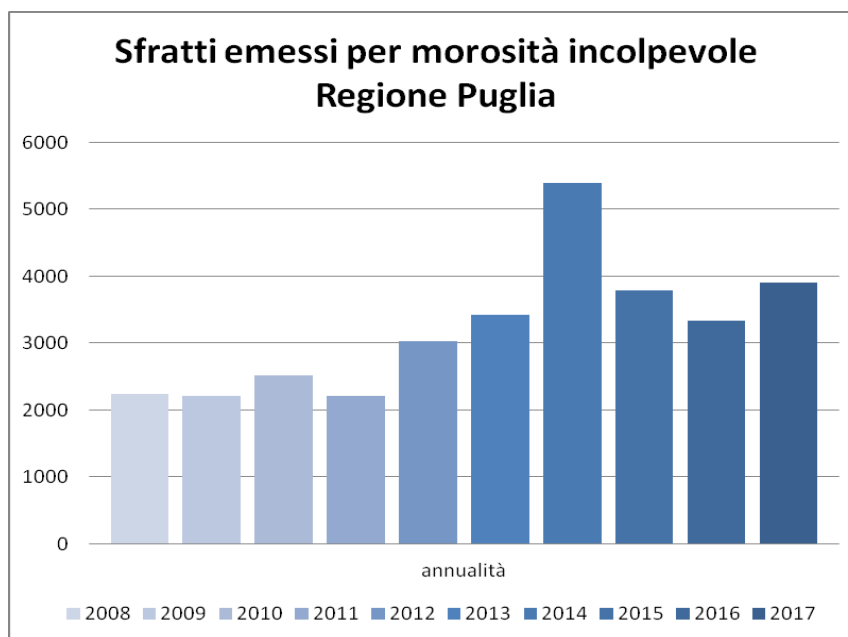
**VISTO** che:

- l’edilizia è un settore produttivo che grava in maniera consistente sul consumo di risorse e sulle emissioni di gas serra, ed è per questo che risultano sempre più indispensabili interventi di nuova costruzione o recupero in tale settore, che mirino ad aumentare il livello di sostenibilità ambientale oltre che accrescere il benessere dell’individuo;
- la capacità di un’abitazione di sapersi conformare e adattare alle esigenze mutevoli che caratterizzano la vita di una persona è un tema che riconduce alle esigenze di adattabilità e di accessibilità degli edifici; accade spesso che le persone anziane o con una sopraggiunta situazione di disabilità debbano adottare modifiche importanti alla propria abitazione per poter soddisfare sopravvenute esigenze; in tale ottica l’adattabilità e l’accessibilità rappresentano temi di grande interesse con alte implicazioni etiche, sociali ed economiche;

**DATO ATTO** che:

- nel lavoro svolto dall’Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa - ORCA sono state rappresentate le varie forme di disagio abitativo, diversificate in funzione delle cause specifiche e dei soggetti coinvolti, riassumendole nelle seguenti categorie:
  - disagio estremo: esclusione abitativa in senso stretto, condizione dei senza dimora, di chi non ha una casa, non ha reddito e non ha legami;
  - disagio grave: condizioni di sovraffollamento, coabitazione, inadeguatezza dell’alloggio per superficie pro-capite e dotazione di servizi essenziali;
  - emergenza abitativa: uso di alloggi impropri, occupazioni abusive o uso di strutture temporanee non adatte o degradate (baracche e container);
  - vulnerabilità abitativa: legata alla minaccia di perdita dell’alloggio, con conseguente peggioramento delle condizioni di vita e caduta nelle fasce più basse del disagio abitativo;

- rischio abitativo: pone in relazione la condizione economica delle famiglie e il titolo di godimento dell'alloggio;
- nelle situazioni di disagio estremo, grave e di emergenza abitativa occorre garantire il diritto ad un'abitazione a chi si trova in condizioni economiche critiche e non è in grado di pagare un affitto, se non estremamente modesto;
- nelle situazioni di vulnerabilità abitativa rientra il fenomeno della morosità incolpevole, quale condizione di sopravvenuta impossibilità a provvedere al pagamento del canone locativo a causa della perdita o consistente riduzione della capacità reddituale del nucleo familiare; in tale contesto si mantiene alto il numero di sfratti per morosità, in forte crescita dal 2008 al 2018 nella Regione Puglia (Fonte: "Le statistiche ufficiali del Ministero dell'Interno"), come mostrato nel grafico seguente:



- nelle situazioni di rischio abitativo la richiesta sempre più pressante viene espressa da parte di soggetti che risultano "deboli" nei confronti del mercato abitativo, in quanto si tratta di soggetti svantaggiati (famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani e anziani) che non hanno i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e allo stesso tempo non riescono ad accedere alla locazione nel libero mercato dell'alloggio;
- emerge così la necessità di riorientare ed integrare le politiche pubbliche a sostegno del mercato dell'affitto, aumentando il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e sociale da concedere in locazione non solo a canone sociale, ma anche a canone concordato e incentivando la locazione di appartamenti a canone sostenibile da parte dei privati;

**VISTO** che:

- la legge regionale 7 aprile 2014, n. 10 "Nuova disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica", all'art. 1 comma 1 stabilisce che "la Regione Puglia riconosce e promuove il diritto all'abitazione mediante politiche abitative volte a soddisfare il fabbisogno delle famiglie e delle persone meno abbienti e di particolari categorie sociali";
- la legge regionale 20 maggio 2014, n. 22 "Riordino delle funzioni amministrative in materia di edilizia residenziale pubblica e sociale e riforma degli enti regionali operanti nel settore", al Capo III art. 4 prevede l'avvio di un programma pluriennale regionale sulla base del rilevamento dei fabbisogni abitativi e delle proposte comunali, avvalendosi del supporto conoscitivo e propositivo dell'Osservatorio regionale della condizione abitativa; tale piano regionale contiene:
  - gli obiettivi generali e le priorità della politica abitativa regionale in relazione alle diverse forme di disagio abitativo e dei conseguenti fabbisogni rilevati;

- le linee di intervento e gli strumenti atti al conseguimento degli obiettivi;
  - le risorse finanziarie, di fonte statale, regionale, comunitaria e di altri soggetti pubblici e privati disponibili e mobilitabili e i criteri di ripartizione delle stesse per ambiti territoriali e tipi di intervento;
  - la quota di risorse finanziarie eventualmente riservata a particolari categorie di beneficiari e a interventi di carattere sperimentale;
  - i modi e tempi di attuazione degli interventi;
  - le procedure di monitoraggio e valutazione dell'attuazione del Piano;
- dagli esiti della mappatura del patrimonio edilizio residenziale pubblico esistente su scala regionale e sulla base delle indagini condotte sul disagio abitativo da ORCA - Osservatorio Regionale della Condizione Abitativa emerge che il patrimonio edilizio residenziale pubblico in Puglia è costituito da alloggi di proprietà delle ARCA - Agenzie Regionali per la Casa e l'Abitare (già IACP) e Comuni caratterizzato da:
- vetustà degli alloggi e criticità strutturali, avendo il 40% degli alloggi di edilizia residenziale pubblica più di 40 anni e localizzazione prevalente nei grandi Comuni;
  - mancanza o insufficienza di manutenzione straordinaria e obsolescenza degli impianti, che contribuiscono a generare una situazione generale di degrado fisico del patrimonio abitativo ed inquinamento ambientale;
  - fragilità sociale ed economica degli assegnatari, costituiti prevalentemente da pensionati, lavoratori dipendenti o disoccupati;
- il numero totale degli alloggi di proprietà delle Agenzie regionali alla data del 31 dicembre 2017 è 53.937, a cui si aggiungono 3.459 alloggi comunali in gestione, così suddivisi:
- ARCA Puglia Centrale n. 24.157 alloggi, di cui 20.749 in proprietà e 3.408 in gestione;
  - ARCA Nord Salento n. 5.502 alloggi in proprietà;
  - ARCA Capitanata n. 11.429 alloggi, di cui 11.378 in proprietà e 51 in gestione;
  - ARCA Sud Salento n. 9.377 in proprietà;
  - ARCA Jonica n. 6.931 alloggi in proprietà;
- il totale degli alloggi di proprietà dei Comuni risulta essere di 3.835 unità, pari al 7,1% del patrimonio edilizio totale alla data del 31/12/2013;
- dai dati resi dall'Ufficio centrale di statistica del Ministero dell'Interno, valutando la media dei valori espressi nell'ultimo biennio, si deduce che il problema abitativo investe circa 4.000 nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto;

**RILEVATO che:**

- il patrimonio regionale di ERP risale in gran parte agli anni '70 - '80, periodo durante il quale sono state attuate le leggi di finanziamento statale più organiche con l'utilizzo dei fondi ex-GESCAL - GESTione Case per i Lavoratori, rivenienti dai contributi dei dipendenti pubblici; esso è quindi ormai un patrimonio vetusto, che necessita di interventi consistenti di manutenzione straordinaria e recupero edilizio;
- dal confronto con le cinque ARCA, principali soggetti responsabili della gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, sono emerse:
- la necessità di promuovere interventi di recupero edilizio volti a migliorare la qualità urbana ed architettonica e improntati alla sostenibilità ambientale;
  - la necessità di operare interventi di efficientamento energetico integrandoli a interventi strutturali volti a implementare la sicurezza statica degli edifici di edilizia residenziale pubblica in particolare nelle zone ad elevato grado sismico;
  - l'opportunità di migliorare l'accessibilità dei contesti abitativi;
  - l'esigenza di realizzare nuove unità immobiliari per far fronte al crescente disagio abitativo;

**VISTA infine:**

- la Legge Regionale 21 maggio 2008, n. 12 "Norme urbanistiche finalizzate ad aumentare l'offerta di edilizia residenziale sociale", che all'art. 1 comma 3 prevede che i comuni, previa valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale sociale, possano operare trasformazioni di ambiti territoriali la cui localizzazione

ed i cui processi di trasformazione siano definiti in sede di pianificazione urbanistica generale, al fine di acquisire aree destinate ad ERS, anche attraverso la perequazione urbanistica; la realizzazione degli interventi può essere operata o dal Comune stesso o tramite il coinvolgimento di operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente oltre che da soggetti privati. Gli alloggi sociali sono destinati alla locazione permanente o all'acquisto mediante sottoscrizione di contratti del tipo "rent to buy" dopo un periodo di locazione non inferiore ad 8 anni;

alla luce di quanto premesso, questo Assessorato ha predisposto il "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale della Regione Puglia" al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- avviare un programma di interventi di nuova costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica e sociale di tipologia nZEB a cura di ARCA e Comuni;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente di edilizia residenziale pubblica di proprietà di ARCA e Comuni;
- ridurre il numero degli alloggi ultimati e invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio ed il sistema delle imprese edili, attraverso l'acquisizione di alloggi disponibili alla vendita a cura delle ARCA;
- completare e/o incentivare interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica a cura di Comuni;
- intraprendere attività di recupero di alloggi da parte dei privati da destinare a prima casa o da concedere in affitto a canone concordato;

**PRESO ATTO** che:

- con il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, articolo 60, le competenze in materia di edilizia residenziale pubblica sono state trasferite dallo Stato alle Regioni e, con la chiusura della sezione autonoma edilizia residenziale presso la Cassa Depositi e Prestiti, le risorse economiche provenienti dai fondi GESCAL (GESTione CAse per i Lavoratori) sono state trasferite alle Regioni su un conto corrente infruttifero presso la CC.DD.PP.;
- per la Regione Puglia con Decreto Ministeriale n. 1374 del 1° giugno 2000 è stata effettuata la ricognizione dei fondi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ex GESCAL giacenti sui conti 20103 e 20104 della Sezione Autonoma per l'edilizia residenziale della Cassa Depositi e Prestiti e con Accordo di Programma stipulato tra la Regione Puglia e il Ministero dei Lavori Pubblici in data 19 aprile 2001 sono stati attribuiti ai sensi dell'art. 63 del D. Lgs. n. 112/98 i fondi relativi ai programmi di edilizia sovvenzionata già programmati e l'istituzione del conto corrente infruttifero n. 20128/1208 CDP. ED. SOVV. FONDO GLOBALE REG.;
- a partire dal dicembre 1998 il settore dell'edilizia residenziale pubblica non ha più ricevuto finanziamenti annuali e costanti nel tempo, a fronte del progressivo aumento del fabbisogno, quantificato sulla base delle domande inevase degli aventi diritto nelle graduatorie ERP dei Comuni e della concomitante necessità dell'adeguamento del patrimonio edilizio esistente alle intervenute disposizioni di legge nazionali e regionali, soprattutto in materia di verifica sismica, di accessibilità, di efficientamento energetico e di sostenibilità dell'abitare, insieme alla necessità di provvedere alla manutenzione straordinaria dello stesso, per prevenirne la condizione di inagibilità;
- per far fronte a tale situazione, al fine di attuare nuovi interventi finanziari interessanti il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, la Sezione Politiche Abitative ha avviato una puntuale ricognizione e catalogazione di tutti i programmi di intervento pregressi finanziati con la legge 5 agosto 1978, n. 457, la legge 11 marzo 1988, n. 67, la legge 17 febbraio 1992, n. 179, la legge 4 dicembre 1993, n. 493 e già localizzati in favore delle ARCA e dei Comuni a valere sui fondi ex GESCAL, giacenti sul conto corrente infruttifero n. 20128/1206 presso la Cassa Depositi e Prestiti, al fine di stabilire:
  - a. gli interventi conclusi con chiusura e approvazione dei quadri tecnici economici finali e quantificazione delle eventuali economie del finanziamento localizzato;
  - b. gli interventi non avviati o dotati di una disponibilità finanziaria residua.

A titolo di mera ricognizione finanziaria, al fine di determinare la disponibilità finanziaria iniziale di risorse per l'attuazione del Programma oggetto del presente atto è stata valutata la seguente programmazione delle risorse disponibili:

- a) dal progetto di ricognizione economie su descritto, condotto in collaborazione con i Comuni pugliesi e con le Arca, si è ricavata la disponibilità iniziale di un importo complessivo di **€ 41.512.846,61** Fondi ex GESCAL – leggi statali; tali risorse sono destinate a interventi di:
1. nuova costruzione di edifici di Edilizia Residenziale Pubblica, in misura del 50% dell'importo complessivo per un totale pari a **€ 20.756.423,30**, a cura di ARCA e Comuni;
  2. recupero e/o manutenzione straordinaria del patrimonio ERP esistente, in misura del 40% dell'importo complessivo per un totale pari a **€ 16.605.138,65** a cura di ARCA e Comuni;
  3. acquisizione di alloggi invenduti, in misura del 10% dell'importo complessivo per un totale pari a **€ 4.151.284,66**, a cura delle ARCA;
- b) in attuazione della legge 17 febbraio 1992, n. 179 – art. 5 risultano disponibili fondi residui di cui all'art. 13 dell'Accordo di Programma del 19 aprile 2001 tra il Ministero dei Lavori Pubblici e la Regione Puglia, pari a **€ 18.804.231,41** da destinare al completamento e/o la realizzazione di interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica, a cura dei Comuni;
- c) dalla ricognizione dei fondi per l'edilizia agevolata risultano disponibili:
- **€ 3.358.066,44** sul capitolo di spesa U0411185 (avanzo di amministrazione ex economie vincolate da residui passivi propri) e **€ 1.641.933,56** sul capitolo di spesa U0491036 (avanzo di amministrazione ex economie vincolate da residui di stanziamento), per un totale di **€ 5.000.000,00**, da destinare al recupero da parte di soggetti privati di alloggi per prima casa o da concedere in locazione a canone concordato;
  - **€ 15.000.000,00** sul capitolo di spesa U0491036 (avanzo di amministrazione ex economie vincolate da residui di stanziamento), da destinare ad interventi di nuova costruzione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale ERS da concedere in locazione a canone moderato.

Gli importi di cui al punto c) saranno soggetti, nell'esercizio finanziario 2020, all'applicazione dell'avanzo di amministrazione vincolato ai sensi dell'art. 42 comma 8 del D.Lgs. n. 118/2001 con iscrizione in termini di competenza e cassa sul capitolo di spesa di nuova istituzione, previa autorizzazione degli spazi finanziari.

Tanto premesso e considerato si propone alla Giunta di approvare il "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia", contenente le seguenti linee di interventi e la relativa composizione della disponibilità iniziale di risorse, quantificata complessivamente in **€ 80.317.078,02** a titolo di mera ricognizione finanziaria:

#### **LINEA DI INTERVENTO 1:**

**Nuova costruzione di edifici nZeb e recupero e/o manutenzione straordinaria immobili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata a cura di Comuni e ARCA e per l'acquisto di alloggi invenduti a cura delle ARCA.**

**Ricognizione regionale: fondi depositati sul conto corrente infruttifero n. 20128/1208 CDP. ED. SOVV. FONDO GLOBALE REG. intestato alla Regione Puglia - € 41.512.846,61**

I fondi, individuati mediante ricognizione dei programmi di intervento statali pregressi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata saranno destinati al potenziamento e al recupero del patrimonio ERP esistente per far fronte al crescente disagio abitativo.

#### **1.1 NUOVE COSTRUZIONI**

La dotazione finanziaria ammonta al 50% delle risorse totali, pari a **€ 20.756.423,30**; le proposte di intervento saranno predisposte dalle ARCA e dai Comuni stabilendo di destinare l'80% del finanziamento complessivo alle ARCA (importo pari a € 16.605.138,64) e il 20% ai Comuni (importo pari a € 4.151.284,66).

Le proposte dovranno prevedere il cofinanziamento obbligatorio dell'Ente richiedente, disponendo che per le

ARCA la somma possa rinvenire dalle proprie economie e che i Comuni possano contribuire al cofinanziamento con la disponibilità del sito per la realizzazione degli immobili da eseguire in proprio o tramite le ARCA. È invece considerato premiale l'accordo tra le ARCA e i Comuni per l'attuazione degli interventi, attraverso stipula di convenzione tra le parti.

Propedeutica alla richiesta di interventi di nuova costruzione è l'esistenza della graduatoria definitiva per l'assegnazione di alloggi di ERP nei Comuni oggetto di proposta di localizzazione.

Gli immobili di nuova costruzione, progettati e realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla Legge regionale sull'abitare sostenibile n. 13/2008, dovranno essere di tipo nZEB e dovranno contenere il consumo di risorse e il carico ambientale incidenti sull'area individuata.

È altresì considerata premiale la nuova costruzione di alloggi parcheggio da destinare al trasferimento temporaneo degli assegnatari di immobili già di proprietà di ARCA e Comuni, da sottoporre ad interventi di recupero o di ristrutturazione.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;
- numero più elevato di domande di assegnazione alloggi ERP insoddisfatte rilevata da graduatorie aggiornate ai sensi della L.R. n. 10/2014;
- importo cofinanziamento;
- stipula convenzione tra ARCA e Comuni;
- costruzione di alloggi parcheggio per assegnatari di immobili da recuperare o ristrutturare.

L'elenco potrà essere aggiornato annualmente con nuove proposte formulate da parte di ARCA e Comuni.

Qualora una quota del finanziamento destinata alle nuove costruzioni non venga utilizzata, la stessa verrà resa disponibile per interventi di recupero e/o manutenzione straordinaria di immobili di ERP.

Le tempistiche di avvio del programma nonché le procedure di monitoraggio saranno previste con successivi provvedimenti.

L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

## 1.2 RECUPERO E/O MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La dotazione finanziaria ammonta al 40% delle risorse totali, pari a **€ 16.605.138,65**; le proposte di intervento saranno predisposte dalle ARCA e dai Comuni stabilendo di destinare l'80% delle risorse alle ARCA (importo pari a € 13.284.110,92) e il 20% ai Comuni (importo pari a € 3.321.027,73).

Gli interventi rientranti in questa linea di finanziamento potranno riguardare opere di recupero e/o manutenzione straordinaria di immobili di ERP, comprendenti anche interventi di ristrutturazione edilizia tramite demolizione e ricostruzione; in particolare possono essere presentati:

- interventi di demolizione di edifici esistenti e ricostruzione di edifici nZEB, con cofinanziamento obbligatorio mediante il Conto Termico (Decreto MISE 16/02/2016 e ss.mm.ii.) o dello sconto in fattura mediante applicazione dell'Ecobonus e/o Sismabonus;
- interventi finalizzati a rendere prontamente disponibili alloggi sfitti inutilizzabili, mediante opere di manutenzione straordinaria, efficientamento energetico e recupero, tra i quali anche frazionamenti e accorpamenti di alloggi allo scopo di soddisfare le modificazioni della domanda abitativa a seguito della trasformazione delle strutture familiari, dei fenomeni migratori, della povertà e della marginalità urbana;
- interventi di recupero quali messa in sicurezza dello stabile mediante opere di adeguamento sismico con passaggio a classi di rischio inferiori, abbattimento barriere architettoniche per garantire l'accessibilità e l'adattabilità degli immobili e rimozione di materiali nocivi.

È considerato premiale l'accordo tra le ARCA e i Comuni per l'attuazione degli interventi, attraverso stipula di convenzione tra le parti.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;
- anno di costruzione degli immobili oggetto di intervento;
- cofinanziamento dell'Ente e/o del GSE attraverso il Conto Termico;
- applicazione del Sisma Bonus e/o Eco Bonus mediante cessione del credito e sconto in fattura;
- stipula convenzione tra ARCA e Comuni.

L'elenco potrà essere aggiornato annualmente con nuove proposte formulate da parte di ARCA e Comuni.

Le tempistiche di avvio del programma nonché le procedure di monitoraggio saranno previste con successivi provvedimenti.

L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

### 1.3 ACQUISTO ALLOGGI INVENDUTI DA PARTE DELLE ARCA

La Regione concorre alla realizzazione di proposte di intervento destinate all'incremento dell'offerta di alloggi di ERP, attraverso il finanziamento alle ARCA, in misura pari al 10% della dotazione finanziaria della linea d'intervento 1, pari a **€ 4.151.284,66**, per l'acquisto di alloggi invenduti di edilizia privata immediatamente disponibili e assegnabili per le graduatorie ERP o di alloggi da completare e resi agibili entro 12 mesi dalla data di pubblicazione del bando.

Tale intervento si rende necessario per reperire nuovi alloggi con tempistiche ridotte e rispondere così in maniera più efficace al disagio abitativo oltre che alleggerire il mercato degli invenduti.

Gli alloggi da acquisire dovranno essere conformi alle disposizioni contenute nella normativa sull'Edilizia Residenziale Pubblica (artt. 16 e 43 della legge n. 457/78) e dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- essere ubicati nel territorio pugliese;
- avere massimo 10 anni dalla data del titolo abilitativo e ultimati in data non anteriore al 2015;
- avere una classe energetica non inferiore a B;
- avere una superficie abitativa utile non inferiore a metri quadrati 45 e non superiore a metri quadrati 95 e altezza interna non inferiore a 2,70m.;
- devono appartenere alle categorie catastali A/2, A/3, A/4 con pertinenze di categoria C2 e C6;
- avere regolarità edilizia ed urbanistica;
- essere ultimati, agibili, liberi da persone e cose, da pesi, gravami, liti, pendenze, diritti di terzi, censi, canoni, vincoli ipotecari o altra trascrizione e/o iscrizione di qualunque natura e specie;
- essere immediatamente accessibili o comunque non necessitare di interventi manutentivi significativi. Qualora siano necessari lavori di lieve entità necessari per rendere l'immobile idoneo all'assegnazione, questi possono anche essere eseguiti direttamente dal soggetto gestore, defalcando il relativo onere dal prezzo riconoscibile;
- essere dotati di certificazioni di conformità degli impianti termico, idrico e elettrico ai sensi del D.M. n. 37/08.

Nel caso in cui un immobile sia stato realizzato con contributi o finanziamenti pubblici il prezzo di cessione deve essere decurtato del contributo pubblico originariamente ottenuto.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento

dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;

- numero più elevato di domande di assegnazione alloggi ERP insoddisfatte rilevata da graduatorie aggiornate ai sensi della L.R. n. 10/2014;
- classe energetica.

L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

## **LINEA DI INTERVENTO 2:**

**Interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica a cura dei Comuni.**

**Ricognizione regionale: € 18.804.231,41**

Le proposte di intervento saranno predisposte a cura dei Comuni e saranno destinate al finanziamento di opere di urbanizzazione primaria e secondaria negli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o che comprendano almeno una quota di edilizia sovvenzionata, realizzati mediante piani attuativi di esclusiva iniziativa pubblica sia di nuova costruzione, sia di recupero. Con tale programma si intende aumentare la qualità di vita degli abitanti nelle aree destinate ad ERP attraverso il potenziamento di infrastrutture e servizi. In caso di recupero, i beni oggetto di intervento devono risultare di proprietà comunale e gli stessi beni beneficiari di finanziamento regionale non potranno essere alienati prima di 20 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;
- completamento di opere di urbanizzazione già finanziate con altri programmi regionali e statali;
- tempi inferiori di realizzazione o recupero delle opere;
- maggiore percentuale di cofinanziamento dell'Ente.

Le tipologie di opere ammissibili sono le seguenti:

1. riqualificazione degli edifici pubblici destinati a servizi di quartiere (culturali, sociali, sportivi, ricreativi, ecc.) basata su criteri di sostenibilità urbana;
2. realizzazione, adeguamento, recupero e/o riqualificazione di aree pubbliche (piazze, spazi aperti per la fruizione collettiva, verde attrezzato, giardini pubblici, parchi urbani, aree boscate pubbliche, aree a verde per il gioco, parcheggi e spazi di sosta pubblici);
3. realizzazione di infrastrutture viarie che comprendano eventuali misure atte a limitare inquinamento acustico, atmosferico ed elettromagnetico;
4. realizzazione di stazioni di ricarica elettrica;
5. interventi bio-ecologici per il trattamento delle acque reflue e per il riuso delle acque piovane;
6. realizzazione di impianti di illuminazione, del gas o di telecomunicazioni;
7. realizzazione di impianti sportivi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie.

L'elenco potrà essere aggiornato annualmente con nuove proposte formulate da parte dei Comuni.

Le tempistiche di avvio del programma nonché le procedure di monitoraggio saranno previste con successivi provvedimenti.



L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

### **LINEA DI INTERVENTO 3:**

#### **Recupero e/o manutenzione straordinaria alloggi a cura di privati.**

##### **Ricognizione regionale: € 5.000.000,00**

Le proposte di intervento di recupero edilizio sono finalizzate ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone concordato e/o a sostenere le famiglie a recuperare la prima casa; in questo modo si persegue anche la finalità di ridurre il consumo di suolo per nuove edificazione, migliorando la qualità urbana ed architettonica, nonché l'efficienza sismica ed energetica del patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato da ammettere a finanziamento regionale potranno essere proposti solo da soggetti privati – persone fisiche – che non operino per fini che rientrano nella loro attività professionale e/o imprenditoriale.

Il finanziamento copre una parte del costo del recupero edilizio, derivante dai quadri tecnici economici con l'applicazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata approvati dalla Giunta regionale.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;
- interventi ubicati nei centri storici zone "A" del S.U.G. (Strumento Urbanistico Generale).

L'elenco potrà essere aggiornato annualmente con nuove proposte formulate dai soggetti interessati.

Le tempistiche di avvio del programma nonché le procedure di monitoraggio saranno previste con successivi provvedimenti.

L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

### **LINEA DI INTERVENTO 4:**

#### **Nuova costruzione di alloggi sociali a cura delle ARCA e dei Comuni.**

##### **Ricognizione regionale: € 15.000.000,00**

Il programma di nuova costruzione di alloggi sociali è finalizzato alla selezione di interventi diretti ad incrementare l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale ERS. Le risorse sono destinate a finanziare interventi di edilizia agevolata, realizzati nel rispetto della normativa nazionale e regionale che regola gli interventi di edilizia sociale, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi dei beneficiari, ai requisiti oggettivi degli alloggi, ai canoni locativi e ai prezzi di cessione degli alloggi. A livello di singolo progetto, le risorse di questa linea di intervento potranno finanziare non più del 60% del costo dell'intervento (incluso il costo di costruzione e le spese tecniche).

Il fabbisogno di edilizia residenziale sociale è desunto dai dati direttamente rivenienti dal fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'art. 11 della Legge n. 431/1998 e dai dati ISTAT sulle famiglie in affitto ai sensi della DGR n. 1780 del 06/08/2014.

Tali alloggi dovranno essere concessi in locazione, a canone agevolato inferiore del 30% a quello previsto

dall'art. 2 comma 3 della L.R. 431/1998, della durata non inferiore a 25 anni o da acquisire in proprietà mediante sottoscrizione di contratti del tipo "rent to buy" dopo un periodo di locazione non inferiore ad 8 anni.

I requisiti soggettivi di accesso e di permanenza nell'alloggio sociale sono stabiliti dalla D.G.R. n. 1780 del 6 agosto 2014; in particolare può accedere all'alloggio sociale chi fruisce di un reddito annuo complessivo, riferito al nucleo familiare, non superiore ad € 32.852,00 come aggiornato dalla Sezione Politiche Abitative con determinazione n. 242 del 12/11/2019.

La Regione concorre alla realizzazione di alloggi di ERS con un contributo che non ecceda il 60% del costo della nuova costruzione calcolato con l'applicazione dei limiti massimi di costo per l'edilizia agevolata approvati dalla Giunta regionale.

Le proposte dovranno essere presentate dalle ARCA previa convenzione con il Comune o da i Comuni stessi in cui sono localizzati gli interventi, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 12 del 2008.

Gli immobili di nuova costruzione, progettati e realizzati nel rispetto di quanto previsto dalla Legge regionale sull'abitare sostenibile n. 13/2008, dovranno essere di tipo nZEB, dovranno contenere il consumo di risorse e il carico ambientale incidenti sull'area individuata.

Le proposte dichiarate ammissibili saranno inserite in un elenco e saranno graduate in base ai seguenti criteri premiali:

- interventi ubicati in Comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 13 novembre 2003, n. 87 (Aggiornamento dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa – legge 9 dicembre 1998, n. 431, art. 8), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del 18 febbraio 2004, n. 40;
- minor contributo richiesto.

L'elenco potrà essere aggiornato annualmente con nuove proposte da parte di ARCA e Comuni.

Le tempistiche di avvio del programma nonché le procedure di monitoraggio saranno previste con successivi provvedimenti.

Qualora una quota del finanziamento destinata alle nuove costruzioni di edilizia residenziale sociale non venga utilizzata, la stessa verrà resa disponibile per interventi di recupero e/o manutenzione straordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica.

L'attivazione del presente programma di interventi avrà luogo in seguito alla pubblicazione della manifestazione di interesse con provvedimento della Sezione Politiche Abitative.

Eventuali risorse finanziarie aggiuntive, rivenienti da economie successivamente accertate sui programmi regionali in atto o rivenienti da stanziamenti di bilancio regionale, sono destinate ad incrementare la linea di intervento 2.

Sono comunque fatte salve diverse determinazioni della Giunta regionale in merito all'utilizzo di ulteriori somme.

Gli interventi di cui al presente programma si qualificano come Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG); i soggetto attuatori saranno pertanto sottoposti ai relativi obblighi previsti dalla Decisione 2012/21/UE del 20 dicembre 2011, riguardante l'applicazione dell'art. 106, paragrafo 2, del trattato sul finanziamento dell'Unione Europea sugli aiuti di Stato ai fini della verifica di assenza di sovra compensazione.

L'Assessore alla Pianificazione Territoriale, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate e motivate, ai sensi della L.R. 7/1997, art. 4, comma 4, lettera a, propone alla Giunta Regionale:

1. di approvare il “Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia” ai sensi della L.R. n.22/2014 Capo III art. 4, contenente le linee di intervento per l’applicazione del programma;
2. di approvare la composizione della disponibilità iniziale di risorse, a titolo di mera ricognizione finanziaria;
3. di dare mandato alla Dirigente regionale della Sezione Politiche Abitative all’adozione di tutti i conseguenti atti ed adempimenti, ivi comprese eventuali modifiche non sostanziali ai criteri di assegnazione e di ripartizione delle risorse nelle varie linee di intervento approvati con la presente deliberazione;
4. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale e nella sezione “Amministrazione trasparente” del sito istituzionale nonché nella intranet regionale.

#### **Verifica ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e del Regolamento (UE) 2016/679 Garanzie di riservatezza**

La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all’Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE.

Non vi sono adempimenti di pubblicazione e notifica in ottemperanza alla normativa sulla privacy.

#### **COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. N. 118/2011 E SS.MM.II.**

La presente deliberazione troverà copertura finanziaria con i seguenti fondi:

- a) **€ 41.512.846,61** Fondi ex GESCAL – leggi statali. Tali fondi non transitano sul bilancio regionale ma vengono liquidati ai beneficiari da CC.DD.PP.;
- b) **€ 18.804.231,41** ai sensi della legge 17 febbraio 1992, n. 179 – art. 5 – Residui di cui all’art. 13 dell’Accordo di Programma del 19 aprile 2001 tra il Ministero dei Lavori Pubblici (MIT) e la Regione Puglia. All’accertamento contabile, alla variazione di bilancio, alla contestuale istituzione di nuovi capitoli di entrata e di spesa e al conseguenziale impegno si procederà previa richiesta di trasferimento alla CC.DD.PP. della somma giacente presso il c.c. n. 22705 intestato alla Regione Puglia;
- c) la somma complessiva di **€ 20.000.000,00** riviene dai capitoli di spesa U0411185 e U0491036 mediante applicazione dell’avanzo di amministrazione vincolato ai sensi dell’art. 42 comma 8 del D.Lgs. n. 118/2001, previa autorizzazione degli spazi finanziari, con iscrizione in termini di competenza e cassa sul capitolo di spesa di nuova istituzione.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale e europea e che il presente schema di provvedimento è predisposto da

Il Funzionario Istruttore  
Ing. Addolorata **Doronzio**

Il Funzionario P.O.  
Pietro **Recchia**

Il Dirigente della Sezione Politiche Abitative  
Ing. Luigia **BRIZZI**

Il Direttore di Dipartimento ai sensi dell'art. 18, comma 1, Decreto del Presidente della Giunta regionale 31 luglio 2015, n. 443 e ss.mm.ii. non ravvisa/ravvisa le osservazioni riportate nell'allegato.... alla presente proposta di DGR.

Il Direttore del Dipartimento Mobilità, Qualità Urbana, Opere Pubbliche, Ecologia e Paesaggio  
Ing. Barbara **VALENZANO**

L'ASSESSORE ALLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE  
Prof. Alfonso **PISICCHIO**

**REGIONE PUGLIA**  
**SEZIONE BILANCIO RAGIONERIA**  
**PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**  
**(Art. 79, comma 5, L.R. 28/2001)**

**Si esprime: PRESA D'ATTO**  
**sulla presente proposta di deliberazione**  
**sottoposta all'esame della Giunta Regionale.**  
**Bari, 19.XII.2019**

**LA DIRIGENTE**  
**Dott.ssa Elisabetta VIESTI**

**LA GIUNTA**

- Udita la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Pianificazione Territoriale;  
- Viste le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;  
a voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

**DELIBERA**

1. **di condividere** quanto esposto in narrativa che qui si intende integralmente riportato;
2. **di approvare** il "Programma dell'Abitare Sostenibile e Solidale Regione Puglia" ai sensi della L.R. n.22/2014 Capo III art. 4, contenente le linee di intervento per l'applicazione del programma;
3. **di approvare** la composizione della disponibilità iniziale di risorse, a titolo di mera ricognizione finanziaria;
4. **di dare mandato** alla Dirigente regionale della Sezione Politiche Abitative all'adozione di tutti i conseguenti atti ed adempimenti, ivi comprese eventuali modifiche non sostanziali ai criteri di assegnazione e di ripartizione delle risorse nelle varie linee di intervento approvati con la presente deliberazione;
5. **di disporre** la pubblicazione del presente provvedimento nel Bollettino Ufficiale e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale nonché nella intranet regionale.

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA  
SILVIA PIEMONTE

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
MICHELE EMILIANO