

Relazione della IV Commissione permanente

ASSETTO TERRITORIALE ED AMBIENTALE; URBANISTICA; ECOLOGIA;
ACQUEDOTTI; LAVORI PUBBLICI; VIABILITA' E TRASPORTI; CAVE E TORBIERE

(Seduta del 20 novembre 2014)

Relatore di maggioranza: LUCA MARCONI

Relatore di minoranza: MASSIMO BINCI

sulla proposta di atto amministrativo n. 85/14

a iniziativa della Giunta regionale

presentata in data 10 luglio 2014

PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE (TRIENNIO 2014/2016)

LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE 2005, N. 36

RELAZIONE ORALE

**PARERE ESPRESSO DALLA II COMMISSIONE ASSEMBLEARE PERMANENTE
AI SENSI DELL'ARTICOLO 22 DELLO STATUTO**

(Seduta del 17 novembre 2014)

La seconda Commissione assembleare permanente nella seduta del 17 novembre 2014 esaminato il testo della proposta di atto amministrativo n. 85/14 concernente "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014 - 2016). Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36" già esaminato in sede referente dalla quarta Commissione nella seduta del 23 ottobre 2014

esprime parere favorevole

Il Presidente della Commissione
Dino Latini

**PARERE ESPRESSO DAL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI
AI SENSI DELL'ARTICOLO 11, COMMA 2, DELLA LEGGE REGIONALE 4/2007**

(Seduta del 10 novembre 2014)

IL CONSIGLIO DELLE AUTONOMIE LOCALI

Vista la proposta di atto amministrativo n. 85/14 concernente "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014 - 2016). Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36", nel testo approvato dalla Commissione in sede referente;

Udita la proposta del relatore Maurizio Mangialardi nella seduta n. 6 del 10 novembre 2014;

Condivisa la proposta di parere formulata dal relatore e sottoposta all'approvazione del Consiglio;

Visto l'articolo 11, comma 2, lettera c), della l.r. 4/2007;

Visti gli articoli 18, 20 e 23 del Regolamento interno del Consiglio delle autonomie locali;

DELIBERA

di esprimere parere condizionatamente alle seguenti modificazioni specificatamente formulate:

- a) al terzo capoverso del paragrafo "C.2.1. Criteri riparto risorse derivanti da alienazioni", dopo le parole: "ambito territoriale" la seguente parola: "(provinciale)" è soppressa;
- b) al primo capoverso dell'elenco di cui al "Fabbisogno abitativo" del paragrafo "C.2.2. Criteri ed indirizzi per individuazione e localizzazione nuovi interventi", le parole "nelle Aree Urbane Funzionali (FUAs) v.di elenchi in allegato 2" sono sostituite dalle seguenti: "negli ambiti sociali che presentano una graduatoria unica e un'indicazione di localizzazione".

Il Presidente
Nella Brambatti

PARERE ESPRESSO
DAL CONSIGLIO REGIONALE DELL'ECONOMIA E DEL LAVORO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 4, COMMA 1, DELLA LEGGE REGIONALE 15/2008

(Seduta del 10 novembre 2014)

IL CONSIGLIO REGIONALE DELL'ECONOMIA E DEL LAVORO

Vista la proposta di atto amministrativo n. 85/14 concernente "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014 - 2016). Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36" nel testo approvato dalla Commissione in sede referente;

Udito il relatore consigliere Paola Bichisecchi nella seduta n. 45 del 10 novembre 2014;

Condivisa la proposta di parere formulata dal relatore e sottoposta all'approvazione del Consiglio;

Visto l'articolo 4, comma 1, lettera b), della l.r. 15/2008;

Visti gli articoli 14, 15 e 16 del Regolamento interno del Consiglio regionale dell'economia e del lavoro;

DELIBERA

- a) di esprimere parere favorevole;
- b) di approvare e presentare all'Assemblea legislativa regionale le seguenti osservazioni:
 - 1) si ritiene indispensabile che siano stanziati per il piano di cui risorse finanziarie aggiuntive certe, in considerazione delle criticità dell'attuale congiuntura economica e dell'aleatorietà delle risorse messe a disposizione tramite la dismissione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica;
 - 2) si ritiene opportuno che la linea di intervento relativa alla sperimentazione di nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica preveda la destinazione di risorse per promuovere programmi ed iniziative sperimentali volta a realizzare edifici con caratteristiche orientate al miglioramento della sicurezza sismica;
 - 3) si ritiene, altresì, urgente che la Regione richieda la revisione dell'elenco dei comuni ad alta tensione abitativa definito dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica con delibera del 13 novembre 2003, n. 87.

Il Presidente
Nevio Lavagnoli

Testo proposto

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE

Visto l'articolo 5 della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 "Riordino del sistema regionale delle politiche abitative" che prevede l'approvazione da parte dell'Assemblea legislativa regionale, su proposta della Giunta, del piano triennale di edilizia residenziale;

Vista la proposta della Giunta regionale;

Visto il parere favorevole di cui all'articolo 16, comma 1, lettera d), della l.r. 15 ottobre 2001, n. 20 in ordine alla regolarità tecnica e sotto il profilo di legittimità del Dirigente del servizio infrastrutture, trasporti e energia, reso nella proposta della Giunta regionale;

Vista l'attestazione della copertura finanziaria di cui all'articolo 48 della l.r. 11 dicembre 2001, n. 31, resa nella proposta della Giunta regionale;

Visto l'articolo 21 dello Statuto regionale;

DELIBERA

di approvare il "Piano regionale di edilizia residenziale (triennio 2014-2016). Legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36", allegato alla presente deliberazione, di cui forma parte integrante e sostanziale.

Testo approvato dalla Commissione

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA REGIONALE

Identico

Preso atto che la predetta proposta è stata preventivamente esaminata, ai sensi del comma 1 dell'articolo 22 dello Statuto regionale, dalla Commissione assembleare permanente competente in materia;

Visto il parere obbligatorio, reso ai sensi del comma 3 dell'articolo 22 dello Statuto regionale dalla Commissione assembleare competente in materia finanziaria;

Visto il parere espresso, ai sensi dell'articolo 11, comma 2, della l.r. 10 aprile 2007, n. 4, dal Consiglio delle autonomie locali;

Visto il parere espresso, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della l.r. 26 giugno 2008, n. 15, dal Consiglio regionale dell'economia e del lavoro;

Identico

DELIBERA

Identico

PIANO REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE (TRIENNIO 2014-2016)
~~CON INDIRIZZI E CRITERI PER LA ALIENAZIONE ED IL REINVESTIMENTO~~
~~DEI PROVENTI DELLE VENDITE DI ALLOGGI ERP~~ LEGGE REGIONALE 16 DICEMBRE
2005, N.36

Legenda: le parti barrate sono soppresse
 le parti evidenziate in grigio sono aggiunte

SOMMARIO:

PREMESSA

1. STRATEGIE DEL PIANO REGIONALE
2. RISORSE FINANZIARIE
3. LINEE DI INTERVENTO

PREMESSA

Disagio abitativo ed occupazionale

Il problema della casa costituisce ancora oggi, per strati estesi della popolazione, uno dei principali fattori di disagio e di criticità.

I dati del “disagio abitativo” a livello nazionale danno il senso e la misura della dimensione del problema. Più di una famiglia su dieci vive oggi in condizione di povertà relativa, una su venti di povertà assoluta; il 57% percepisce un reddito inferiore a quello medio; il 22% vive in situazione di disagio economico. In un contesto di perdurante crisi economica, i costi dell'abitare, onerosi anche per chi vive in condizioni alloggiative stabili, sono un ostacolo spesso insormontabile per accedere al mercato abitativo, vista la difficoltà nel sostenere il pagamento dei mutui o fronteggiare il costo degli affitti che incide per una porzione troppo consistente dei redditi.

Il 72,4% delle famiglie è oggi proprietaria dell'abitazione in cui vive, 8,6% dispone dell'abitazione ad altro titolo ed in parte rappresenta una domanda potenziale, perché non sempre le garanzie di permanenza sono a lungo termine. Il processo di acquisizione che negli anni ha caratterizzato il comparto, ha modificato le caratteristiche delle famiglie rimaste in affitto (*attualmente il 18%*), che si identificano soprattutto con quelle a redditi bassi. L'edilizia pubblica risponde ad un quota minima di popolazione (*rappresenta il 4% del patrimonio abitativo ed un quinto del mercato dell'affitto, una delle quote più basse d'Europa*) e l'assenza di finanziamenti non consente in prospettiva di fornire una risposta socialmente significativa. Il mercato privato ha prodotto aumenti dei canoni di affitto oltre il 100% nell'ultimo decennio, presenta oggi livelli insostenibili e non consente il decollo di strumenti di calmieramento per gli scarsi incentivi messi in campo.¹

La rigidità del comparto produce conseguenze anche sulla mobilità della popolazione in una fase in cui la crisi occupazionale impone la disponibilità a cambiare luogo di residenza in relazione all'offerta di lavoro.

Accanto alla richiesta di alloggi in affitto a canone moderato, proveniente dalle categorie sociali tradizionalmente svantaggiate, quali disoccupati, lavoratori precari, pensionati, immigrati, che da sempre hanno cercato nell'edilizia pubblica una risposta al problema abitativo, stanno attualmente emergendo “nuovi fabbisogni” manifestati da anziani, studenti, disabili, giovani coppie, famiglie monoreddito etc.

Alcuni dati sul comparto delle costruzioni

L'occupazione nel settore edilizio negli ultimi anni ha registrato consistenti flessioni su tutto il territorio nazionale, Emilia Romagna esclusa, dove ha influito la fase di ricostruzione post terremoto. Nella

¹ Dati ISTAT, Banca d'Italia, Agenzia del Territorio

regione Marche negli ultimi 4 quadrimestri (2012-2013) rispetto ai precedenti (2011-2012) la diminuzione ha interessato circa 2.000 unità lavorative con una variazione di -4,8%².

Il negativo andamento congiunturale del comparto è confermato nell'ultimo semestre del 2013, secondo stime Confindustria Marche, l'occupazione è diminuita sia per gli operai (-2,3%) sia per gli impiegati (-1,1%). Alla flessione dei livelli occupazionali è corrisposto un marcato calo delle ore lavorate ed un ancor più marcato aumento delle ore di CIG: nel primo semestre 2013 hanno superato i 2,1 milioni, registrando un aumento del 24,1% rispetto allo stesso periodo del 2012.

Secondo una ricerca di Fondazione Merloni, Censis ed Università delle Marche, dall'inizio della fase di crisi, in meno di 5 anni, dal 2009 al terzo trimestre 2013, la Regione Marche ha perso 3.865 imprese, delle quali 1.337 appartenevano al settore delle costruzioni, con gravi ripercussioni sull'occupazione.

In relazione all'andamento del mercato immobiliare italiano nell'anno appena concluso, l'Omi (*Osservatorio del mercato immobiliare*), nella nota trimestrale relativa al periodo ottobre-dicembre 2013, pur registrando un rallentamento nella flessione del mercato, ha confermato che il mercato immobiliare italiano nel 2013 ha perso l'8,9% rispetto all'anno precedente (*settore residenziale, -9,2%, terziario -11,0%, commerciale -7,3%, produttivo -7,7%*).

Le evidenti difficoltà nel settore delle costruzioni sono evidenziate anche dal rallentamento della dinamica del credito erogato al settore per nuovi investimenti e dalla contrazione dello stock di mutui alle famiglie per l'acquisto della abitazione.

Il flusso di nuovi mutui erogati per investimenti nel settore delle costruzioni residenziali nei primi nove mesi del 2013, rispetto al medesimo periodo del 2012, ha visto una contrazione del 31,3% in Italia e del 45,3% nelle Marche.

Nel medesimo arco temporale il flusso di nuovi mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di immobili si è ridotto del 15,1% su base nazionale e del 20,5% su base regionale (*Elaborazione ANCE su dati Banca d'Italia*).

Quadro delle competenze dopo il d.lgs. 112/1998.

Il processo di attribuzione di competenze, avviato negli anni settanta dopo l'istituzione delle Regioni e completato con il decreto legislativo 112/1998 e, all'inizio degli anni duemila, con la nuova stesura del Titolo V della Costituzione, ha prodotto un quadro normativo, per quanto attiene l'edilizia sociale, non esente da ambiguità interpretative se non da elementi contraddittori, solo formalmente sanati dalle sentenze della Corte Costituzionale, che hanno generato più conflitti che forme stabili ed efficaci di collaborazione tra Stato, Regioni e Comuni.

In particolare lo Stato è ancora detentore di numerosi compiti a cui ha soltanto in minima parte adempiuto, indicati in modo puntuale all'articolo 59 del decreto legislativo 112 del 1998 (*tra cui: la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo e l'elaborazione di programmi di erp di interesse nazionale*) ed all'articolo 117, comma 2, lett. m), Cost. (*determinazione dei diritti civili e sociali da garantire per tutti*). Rientra nei compiti non assolti l'istituzione (*avvenuta solo formalmente*) ed il funzionamento dell'Osservatorio della condizione abitativa, previsto anche dalla legge 431/1998 di riforma delle locazioni, che deve costituire una sede di elaborazione delle informazioni riguardante il settore.

Dal 1998, anno in cui è cessato il prelievo ex-Gescal dalla busta paga dei lavoratori dipendenti, lo Stato non ha alimentato un canale ordinario di finanziamento dedicato al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

² Dati CNA "Focus sulle Marche"

La legge 431 con l'istituzione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (articolo 11) avrebbe dovuto assicurare risorse consistenti non soltanto per favorire i nuclei familiari per i quali l'incidenza del costo dell'affitto sul reddito risultasse superiore ad una soglia di compatibilità ma anche la costituzione di agenzie o istituti per la locazione (*il finanziamento del Fondo – come è noto – si è andato riducendo nel tempo sino a risultare, dal 2012, azzerato a fronte di circa 400mila domande per accedere al contributo presentate nel 2010*).

Solo con la legge 28 ottobre 2013, n. 124 e con legge 23 maggio 2014, n. 80, sulla spinta di una situazione giunta al limite della sostenibilità, lo Stato è tornato a stanziare risorse per il contrasto al disagio abitativo.

Alcune considerazioni sulla evoluzione e le principali patologie del patrimonio edilizio

Per uscire dalla crisi edilizia e contrastare il crescente disagio abitativo occorre affrontare le principali patologie del patrimonio abitativo pubblico e privato:

- eccesso produttivo che ha saturato il mercato;
- localizzazione dispersa e frammentata lungo le direttrici urbane;
- qualità edilizia generalmente obsoleta ed energivora;
- struttura commisurata ad una composizione anagrafica del nucleo familiare oggi radicalmente mutata.

La dispersione territoriale deve essere contrastata riducendo, se possibile azzerando, ogni ulteriore consumo di suolo non urbano. Operando quindi nella direzione della rigenerazione dei tessuti urbani esistenti e nella riutilizzazione delle c.d. "aree dismesse", molte delle quali sono di proprietà pubblica.

L'invecchiamento del patrimonio abitativo va affrontato sia sul piano tecnico/strutturale (*messa in sicurezza dal rischio sismico ed idrogeologico e incremento efficienza energetica*) che su quello funzionale (*adeguamento alle mutate esigenze derivanti dalla radicale trasformazione numerica del nucleo familiare*).

Negli anni sessanta e fino ai primi anni ottanta le abitazioni costruite avevano mediamente oltre 5 stanze, con superfici utili nell'ordine dei 90-110 metri quadrati, risultato: la famiglia media, ormai ridotta a poco più di due membri (*considerando l'elevato numero di persone anziane sole*) vive in abitazioni troppo grandi, onerose da gestire sotto ogni profilo.

Il fabbisogno di nuove abitazioni è oggi in prevalenza determinato da coppie di nuova formazione o di famiglie che si accontentano di alloggi più piccoli ma meno costosi.

L'obiettivo strategico non è quindi *aumentare la superficie abitativa* a disposizione, di per sé eccedente, quanto *aumentare il numero degli alloggi*.

Caratteri del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica

La caduta del canale di finanziamento "Gescal", insieme alla riforma delle competenze con la riforma costituzionale del Titolo V, ha comportato negli anni trascorsi:

- una offerta insufficiente di nuovi alloggi a costi adeguati alla domanda delle fasce più deboli del mercato;
- l'obsolescenza energetica, impiantistica e di condizione abitativa diretta e di contorno urbano di rilevante parte del patrimonio pubblico realizzato nei decenni post bellici;
- una ridotta conoscenza, organizzata ed aggiornata, dello stato reale, e talvolta anche di utilizzo, del patrimonio edilizio pubblico alla quale fa seguito una certa inerzia degli enti locali e degli enti gestori nell'attuare sia programmi di manutenzione degli alloggi sia nell'adottare misure che favoriscano la mobilità degli assegnatari.

Rapportando queste considerazioni elementari al patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica discendono linee di intervento obbligatorie per un programma di interventi con risorse limitate: no alle nuove costruzioni, riqualificazione funzionale ed efficientamento energetico del patrimonio edilizio esistente.

Questo processo implica l'apertura di numerosi cantieri, non comporta investimenti particolarmente elevati, in linea con la struttura produttiva del comparto presente nelle Marche, fondata su imprese artigiane di dimensioni medio piccole.

In base a dati assunti presso ERAP MARCHE gli alloggi ERP esistenti sul territorio non utilizzati per carenza di interventi manutentivi ammontano a 159 unità e sono ubicati, per circa il 90% in comuni ad alta tensione abitativa.

N.	presidio	STIMA COSTI RIPRISTINO €	STIMA COSTI MEDI DI RIPRISTINO €
3	ANCONA	150.000,00	50.000,00
56	ASCOLI PICENO	980.000,00	17.500,00
24	FERMO	746.000,00	31.083,00
8	MACERATA	253.286,00	31.661,00
76	PESARO URBINO	1.037.000,00	13.645,00
167	ERAP MARCHE	3.166.286,00	18.960,00

1. STRATEGIE DEL PIANO REGIONALE

- Avviare un programma organico di interventi di recupero e di efficientamento energetico del patrimonio abitativo ERP inutilizzato, di proprietà di ERAP e Comuni.
- Incrementare l'offerta delle abitazioni a canone moderato ed agevolare l'accesso alla proprietà della 1° casa con la formula dell'affitto con riscatto.
- Ridurre lo *stock* di alloggi ultimati, invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio ed il sistema delle imprese edili.
- Promuovere interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente ed acquisto alloggi immediatamente disponibili tramite il reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio abitativo ERP.
- Avviare la sperimentazione di nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica.

Di norma, è esclusa, in ragione delle considerazioni esposte nelle premesse e del disposto dell'articolo 10 della l.r. 36/2005, la previsione di interventi che comportano ulteriore consumo di suolo non urbano.

Nel caso in cui la normativa di attuazione della legge 56/2014 attribuisca ad un ente diverso dalla Provincia le funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica, i riferimenti alle Province contenuti nel presente piano si intendono effettuati al medesimo ente.

2. RISORSE FINANZIARIE

2.1 AMMONTARE DELLE RISORSE NEL TRIENNIO 2014-2016

QUADRO RIEPILOGATIVO RISORSE		
Fondi disponibili sul Bilancio regionale 2014	Cap. 42604246 del Bilancio 2014 (<i>reiscrizione sul bilancio di previsione 2014 di economie accertate relative a stanziamenti aventi specifica destinazione con DGR.551/2014</i>)	€ 5.170.420,00
	Cap. 42604242 del Bilancio 2014 (<i>reiscrizione sul bilancio di previsione 2014 di economie accertate relative a stanziamenti aventi specifica destinazione con DGR n. 58/2014</i>);	€ 1.000.000,00
Economie accertate con DD. EDI nn 45/2012 - 16/2014 - 26/2014	risorse finanziarie svincolate, giacenti presso la Cassa Depositi e Prestiti – c/c infruttifero n. 20128/1208 “CDP. Ed. Sovv. Fondo Globale Regioni”	€ 5.138.043,78
	risorse finanziarie giacenti presso le tesorerie provinciali della Banca d'Italia intestate ai Presidi dell' ERAP delle Marche quale saldo cassa non più necessario alla realizzazione interventi	€ 3.438.852,23
Economie giacenti c/o Province o Comuni relative ad interventi non attuati (programmi ERP 2004-2005 e 2006-2008)	Risorse finanziarie giacenti presso le tesorerie delle amministrazioni provinciali alle quali sono state trasferite con provvedimenti della Regione (*)	€ 2.720.514,37
Proventi delle vendite del patrimonio ERP disponibili nel triennio 2014-2016 (Stima)	Tali fondi, da contabilizzarsi nella gestione speciale ERAP, rimangono nella disponibilità degli Enti proprietari per l'attuazione degli interventi	€ 30.000.000,00
	TOTALE	€47.467.830,38

NOTA (*): economie accertate presso le amministrazioni provinciali, di queste soltanto € 237.566,73 versate sul competente capitolo del bilancio regionale.

2.2 Eventuali risorse finanziarie aggiuntive, rivenienti da economie successivamente accertate sui programmi regionali in atto o rivenienti da economie a valere su linee di intervento del presente piano, da stanziamenti di bilancio regionale, da trasferimenti dallo Stato disposti ai sensi del D.L. 28 marzo 2014, n. 47 (*Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015*), soddisfatto il fabbisogno per la linea di intervento A.1), sono destinate ad incrementare le disponibilità destinate alla linea di intervento B. 1).

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

3. LINEE DI INTERVENTO.

A. Straordinaria manutenzione, ristrutturazione, recupero ed efficientamento energetico del patrimonio ERP inutilizzato per carenze funzionali e/o altri motivi di inagibilità

Linea di intervento prioritaria che presenta il pregio di tempi rapidi di esecuzione, consente di valorizzare patrimonio immobiliare pubblico e offre opportunità di lavoro per un elevato numero di piccole medie imprese edilizie favorendo l'occupazione, in primo luogo locale.

A.1 Recupero alloggi ERP inutilizzati

ERAP Marche, di concerto con i Comuni interessati, verifica e classifica le cause dell'inagibilità degli alloggi ERP, evidenziando i casi in cui essa sia più che altro dovuta all'incuria della gestione, a fronte di una riconosciuta inadeguatezza, sia sotto il profilo tipologico-edilizio che della efficienza funzionale di parte del patrimonio ERP realizzato nei decenni della massima espansione dell'intervento pubblico, censendo comunque gli alloggi obsoleti o sottoutilizzati.

Il costo complessivo degli interventi riconducibili a questa linea di intervento, stimato da ERAP Marche in circa 3,6 milioni di euro, depurato del costo degli interventi palesemente antieconomici come indicato al successivo punto A.8, è interamente soddisfatto con le risorse finanziarie regionali.

La presente linea di intervento è coordinata con il Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli ERAP previsto all'articolo 4 del d.l. 47/2014 convertito dalla legge 80/2014.

A.2 Efficientamento energetico patrimonio ERP

La promozione dell'eco-efficienza e la riduzione dei consumi di energia primaria negli edifici di edilizia residenziale pubblica costituisce una delle azioni fondamentali da sviluppare per perseguire efficacemente gli obiettivi del "Burden Sharing" e della Strategia europea 20-20-20 (*in coerenza con Piano Energetico Ambientale Regionale e con la direttiva sull'efficienza energetica 2012/27/UE*).

Lo stanziamento iniziale necessario per questa linea di intervento, inteso quale cofinanziamento regionale nell'ambito dei Programmi europei di cui all' Accordo di partenariato in corso di elaborazione presso il Dipartimento dello sviluppo e la coesione economica – Ministero del Tesoro (*Azione POR - Fondo FESR – Obiettivo tematico: " N.4 Sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio in tutti i settori" – Risultato atteso "4.1 Ridurre i consumi energetici negli edifici e nelle strutture pubbliche o ad uso pubblico, residenziali e non residenziali" – Azione di riferimento: "4.1.1 Promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche attraverso interventi di ristrutturazione su singoli edifici o interi quartieri i cui immobili sono di proprietà pubblica o ad uso pubblico"*) è stimato in circa 2 milioni di euro.

Il finanziamento di questa linea di intervento è subordinato alla assegnazione alla Regione di risorse nell'ambito della Programmazione UE 2014-2020.

A.3 Ripartizione dei fondi

I fondi sono attribuiti all'ERAP Marche.

A.4 Operatori

Ente attuatore unico: ERAP Marche che cura gli interventi in relazione al proprio patrimonio, a quello dei Comuni concesso in gestione ed al patrimonio ERP inutilizzato di proprietà comunale non ancora concesso in gestione. La stipula della convenzione con ERAP per l'affidamento in gestione di tali

alloggi, costituisce condizione per l'ammissibilità a contributo a valere sui finanziamenti del presente piano.

A.5 Criteri ed indirizzi per formazione programma interventi

L'intero patrimonio inutilizzato, salvo gli interventi antieconomici di cui al punto A.8, primo periodo, sarà gradualmente recuperato, reso agibile ed eventualmente alienato in applicazione dei criteri di cui al successivo paragrafo C.1.2.

ERAP Marche, sentiti i Comuni interessati, provvede alla formazione di un programma triennale di interventi, ordinato ed articolato in relazione, nell'ordine, ai seguenti criteri ed indirizzi:

- interventi ubicati in Comuni dove si registra maggiore tensione abitativa e/o dove sono presenti graduatorie valide con numero più elevato di domande di assegnazione alloggi ERP insoddisfatte;
- efficacia degli interventi espressa in rapporto al costo ed al tempo necessario per il ripristino dell'agibilità dell'edificio.

I medesimi criteri, per quanto compatibili, valgono anche per il programma di interventi di efficientamento energetico del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

A.6 Procedure

ERAP Marche provvede alla formazione del programma attuativo degli interventi ex linea A.1 (*Recupero alloggi ERP*) entro 90 giorni dalla approvazione del Piano regionale e lo trasmette alla Regione per le verifiche di competenza e la concessione dei finanziamenti.

Per la formazione del programma attuativo della linea di intervento A.2 (*Efficientamento energetico patrimonio ERP*) il predetto termine decorre dalla assegnazione dei fondi comunitari.

A.7 Tipologie d'intervento

Per la linea A.1 sono ammesse a finanziamento le tipologie di intervento di cui alle lettere *b),c), d)* del comma 1 dell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. E' esclusa la manutenzione ordinaria (lettera *a*) alla quale gli enti proprietari sono tenuti a provvedere con fondi propri di bilancio.

Per la linea di intervento A.2 sono ammesse a finanziamento lavorazioni finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, compresa la installazione di impianti per il ricorso a fonti di energia rinnovabili, quali:

- interventi finalizzati ad incrementare la coibenza termica degli edifici, la riduzione della dispersione termica delle superfici esterne sia opache che trasparenti (*rivestimento a cappotto, sostituzione infissi*) delimitanti il volume climatizzato;
- interventi impiantistici, sostituzione impianto di riscaldamento con nuovo impianto ad alto rendimento energetico (*caldaia a condensazione, sostituzione radiatori con termoconvettori etc*);
- installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento di chiusure trasparenti con esposizione da Est-Sud-Est a Ovest, fissi o mobili purchè non trasportabili;
- impianti che fanno ricorso ad energie rinnovabili (*solare termico, fotovoltaico, pompe calore a sostituzione di scaldacqua elettrici etc*).

A.8 Finanziamenti

Gli interventi di cui alla linea A.1 sono finanziati a carico del fondo regionale per le politiche abitative, con un limite massimo di costo per il recupero funzionale di un alloggio di € 50.000,00 (*limite di economicità dell'intervento*) da calcolarsi come media del costo per alloggio tra quelli da recuperare collocati all'interno del medesimo edificio, fermo restando il rispetto dei massimali di costo vigenti per l'ERP, attualmente fissati con DGR n. 1499/2006.

Il costo minimo di un intervento da includere nel programma è determinato in € 5.000,00 per alloggio, al di sotto di tale limite l'ente provvede con fondi propri di bilancio.

Le risorse regionali sono erogate per stati di avanzamento con una anticipazione del 40% all'atto della verifica di conformità del programma trasmesso dall'ERAP ovvero con le procedure di cui alla DGR n.137 del 4 febbraio 2003.

Le modalità di finanziamento degli interventi di cui alla linea A.2 sono definite in relazione a quelle stabilite per l'utilizzo degli eventuali finanziamenti UE.

A.9 Termini

I lavori dovranno avere inizio entro tredici mesi dalla data di comunicazione del provvedimento regionale di assegnazione dei fondi. Il termine può essere prorogato per non più di una volta, salvi i casi di forza maggiore.

I termini per l'inizio dei lavori degli interventi di cui alla linea A.2 sono definiti in relazione a quelli per l'utilizzo dei finanziamenti UE.

B. Incrementare l'offerta delle abitazioni a canone moderato ed agevolare l'accesso alla proprietà della prima casa
--

Questa linea di intervento è articolata in due misure:

- **B.1 Concessione di buoni riscatto** (*rent to buy*) per l'acquisto di immobili ad uso residenziale dopo un periodo di locazione non inferiore ad 8 anni.
- **B.2 ~~Partecipazione a Fondi immobiliari chiusi~~ Adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare** di cui al DPCM 16 luglio 2009 costituiti per la realizzazione di interventi di *social housing*.

Nel caso in cui la normativa di attuazione della legge 56/2014 attribuisca ad un ente diverso dalla Provincia le funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica, i riferimenti alle Province contenuti nel presente piano si intendono effettuati a tale diverso ente.

B.1.1 Ripartizione dei fondi

Le risorse finanziarie disponibili, destinate alla formazione delle graduatorie uniche su base provinciale delle richieste di buoni riscatto sono ripartite con gli stessi parametri utilizzati per il piano regionale 2006-2008:

TERRITORIO PROVINCIALE	PERCENTUALE DI RIPARTO
	%
ANCONA	28,56
ASCOLI	13,29
FERMO	9,57
MACERATA	22,56
PESARO URBINO	26,02

B.1.2 Criteri ed indirizzi per formazione delle graduatorie uniche su base provinciale

Il programma di concessione dei buoni riscatto ha l'obiettivo di:

- incrementare l'offerta delle abitazioni a canone moderato ed agevolare l'accesso alla proprietà della prima casa differendone l'acquisto al termine del periodo di locazione;
- ridurre lo stock di alloggi inutilizzati presenti sul mercato con particolare riferimento a quelli ultimati, invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio medesimo ed il sistema delle imprese edili.

La Provincia stabilisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi alle singole domande di *buono riscatto* in relazione a:

1. ubicazione dell'immobile in comuni capoluogo di provincia, nei comuni con più di 25.000 abitanti, altri comuni ad alta tensione abitativa, comuni inclusi nelle Aree Urbane Funzionali (FUAs) v.di elenchi in allegato 2;
2. alloggi facenti parte di uno stesso edificio in numero non inferiore ai 2/3 degli alloggi ivi presenti;
3. reddito ISEE del nucleo familiare.

Sono favorite le operazioni di aggregazione dell'utenza ovvero operazioni comunque in grado di interessare interi complessi edilizi con l'eventuale coinvolgimento degli operatori economici interessati all'operazione medesima (*banche, imprese, ecc.*).

La Provincia assicura la gradualità nell'attribuzione dei punteggi di cui al punto 1, secondo l'ordine di elencazione stabilito nel medesimo punto. In ogni caso il punteggio più basso attribuito in relazione alla ubicazione dell'immobile non può essere inferiore alla sommatoria dei punteggi che possono essere attribuiti con i restanti criteri di cui ai precedenti punti 2 e 3.

In caso di parità nel punteggio è data priorità alle famiglie con il maggior numero di componenti. Permanendo la parità si procede a sorteggio.

B.1.3 Procedure

Le Province determinano i punteggi da attribuire alle richieste entro ~~30~~ 45 giorni dalla approvazione del presente atto.

I Comuni attivano procedure di evidenza pubblica per la acquisizione delle domande di concessione dei buoni riscatto nei successivi ~~45~~ 60 giorni, fissando un termine per la presentazione delle domande non superiore a 60 giorni.

Verificata la ammissibilità delle domande sulla base dei requisiti soggettivi e oggettivi, i Comuni attribuiscono un punteggio a ciascuna di esse secondo i criteri stabiliti dalla Provincia e quindi trasmettono le domande ammissibili alla Provincia medesima per la formazione della graduatoria unica entro 45 giorni dal termine ultimo di presentazione delle domande.

Le Province formano una graduatoria unica per l'ambito territoriale di competenza e la trasmettono alla Regione nei successivi 15 giorni con le modalità da questa indicate, volte ad implementare i dati dell'Osservatorio regionale di cui all'articolo 8 della l.r. 36/2005.

In caso di mancato rispetto del termine complessivo per la formazione della graduatoria unica provinciale la Giunta Regionale, previa diffida, può adottare i necessari atti sostitutivi ai sensi di legge.

B.1.4 Destinatari dei contributi: requisiti soggettivi

I destinatari degli alloggi devono possedere i requisiti soggettivi previsti dall'articolo 18 della l.r. 36/2005.

I requisiti soggettivi devono essere posseduti al momento della ~~stipula del contratto di locazione con patto di futura vendita~~ presentazione della domanda di buono riscatto.

B.1.5 Requisiti oggettivi degli alloggi

Sono oggetto di contributo gli alloggi aventi le seguenti caratteristiche:

- classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a "B";
- conformità agli strumenti urbanistici, con certificato di abitabilità;
- conformità ai limiti dimensionali di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/1978;
- non essere accatastati né accatastabili nelle categorie A/1 – ~~A/7~~ con esclusione degli immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera" - A/8 - A/9.

Possono essere oggetto del contributo anche gli alloggi ultimati allo stato grezzo, da completare e rendere abitabili entro il termine perentorio di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo medesimo.

B.1.6 Ulteriori disposizioni

La Provincia procede alla assegnazione provvisoria dei buoni riscatto secondo l'ordine di graduatoria fino a concorrenza dell'importo disponibile per ciascun territorio provinciale.

Per l'assegnazione definitiva del buono riscatto il richiedente è tenuto a produrre, nei termini stabiliti dal successivo paragrafo B.1.8, il contratto locativo con patto di futura vendita.

Il canone non può essere superiore a quello concordato, calcolato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998.

Il prezzo finale di vendita non può essere superiore ai prezzi di mercato determinati in relazione ai valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Il buono riscatto, destinato a coprire la quota parte del canone locativo che verrà decurtata dal prezzo di vendita dell'alloggio al termine della locazione, viene corrisposto per un periodo massimo di 8 anni. La Giunta regionale ne disciplina le modalità di pagamento, con cadenza semestrale, al fine di assicurare la destinazione finale del contributo a beneficio del proprietario/promittente venditore dell'alloggio, che a garanzia delle proprie obbligazioni produce idonea polizza fideiussoria.

Il buono riscatto è cumulabile con la concessione delle garanzie previste dal Fondo regionale di garanzia in via di costituzione ai sensi della D.G.R. 691 del 9 giugno 2014.

L'acquisto dell'alloggio, su richiesta del conduttore, può essere perfezionato prima della scadenza del periodo di locazione, in questo caso il contributo in conto riscatto è concesso per il solo periodo in cui l'alloggio è stato effettivamente condotto in locazione.

Nell'ipotesi in cui il ~~locatore~~ **locatario** beneficiario del buono riscatto receda anzitempo dagli impegni assunti, ferme e impregiudicate le azioni giudiziarie da parte del proprietario, i contributi già versati possono essere trasferiti ad un eventuale nuovo acquirente in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente paragrafo B.1.4, individuato dal proprietario dell'alloggio entro 6 mesi. Trascorso tale periodo, il proprietario dell'alloggio restituisce alla Regione i contributi versati nella misura del 50%. Per quanto non espressamente previsto nel presente paragrafo, si rimanda alla vigente disciplina normativa, con particolare riferimento all'articolo 23 del d.l. 12 settembre 2014, n.133 *"Misure urgenti per l'apertura dei cantieri, la realizzazione delle opere pubbliche, la digitalizzazione del paese, la semplificazione burocratica, l'emergenza del dissesto idrogeologico e per la ripresa delle attività produttive"*.

B.1.7 Intensità dei contributi

I buoni riscatto vengono concessi nei limiti ed alle condizioni di seguito indicate:

A	B	C	D
DURATA PERIODO LOCAZIONE MINIMA	IMPORTO LOCAZIONE CANONE	CONTRIBUTO MENSILE IN CONTO RISCATTO MAX	CONTRIBUTO TOTALE MAX IN CONTO RISCATTO
8 ANNI	Non superiore al canone concordato di cui alla legge 431/1998	Non superiore ad 1/2 del canone di locazione con un max di € 325,00	€ 31.200,00
	<i>Esemplificazioni:</i>		
	Canone mensile € 400	€ 200	€ 19.200
	Canone mensile € 650	€ 325	€ 31.200
	Canone mensile € 700	€ 325	€ 31.200

B.1.8 Termini degli interventi

Il contratto di locazione con patto di futura vendita per gli alloggi ultimati deve essere stipulato entro 60 giorni dalla comunicazione di ammissione al contributo. Per gli alloggi ultimati allo stato grezzo, il contratto di locazione con patto di futura vendita è stipulato nel medesimo termine ed è sottoposto

alla condizione sospensiva del completamento e della certificazione di agibilità degli alloggi entro il termine di 6 mesi dalla data del provvedimento di assegnazione provvisoria del contributo.

B.1.9 Modalità di concessione ed erogazione del contributo

La Giunta regionale è autorizzata a fornire eventuali ulteriori indirizzi alle Province per la concessione e la erogazione del contributo.

~~B.2 Adesione a fondo immobiliare chiuso~~

~~La Regione può partecipare ad uno o più fondi immobiliari chiusi avente la finalità di realizzare alloggi sociali, come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea), partecipati dalla Cassa Depositi e Prestiti ai sensi dell'articolo 11 del Piano allegato al Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009.~~

~~E' autorizzata la spesa massima di euro 5.000.000,00, per la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari chiusi aventi la finalità di realizzare in ambito regionale alloggi sociali così come definiti dal decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 (Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea).~~

~~Tale importo di spesa può essere superato qualora la partecipazione della Regione ad uno o più fondi avvenga tramite conferimento di immobili di proprietà della Regione medesima.~~

~~La Giunta approva criteri e modalità attuative per la adesione ai fondi in argomento, operanti nella regione Marche.~~

~~L'adesione è subordinata comunque al rispetto dei seguenti obblighi da parte fondo immobiliare:~~

- ~~a) intervenire sul territorio coinvolgendo la Regione nelle relative scelte strategiche, per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;~~
- ~~b) assicurare un investimento di risorse aggiuntive sul territorio regionale pari almeno a quelle conferite dalla Regione stessa;~~
- ~~c) privilegiare interventi di recupero e riqualificazione urbana di pronta realizzabilità, oppure di acquisto di complessi immobiliari già edificati, al fine di contenere il consumo di territorio;~~
- ~~d) favorire e privilegiare le zone che presentano condizioni di disagio e tensione abitativa;~~
- ~~e) utilizzare le risorse conferite per finanziare interventi di edilizia agevolata, realizzati tramite procedure di partenariato pubblico privato nel rispetto della normativa nazionale e regionale che regola gli interventi di housing sociale. A livello di singolo progetto, le risorse housing potranno finanziare non più del 50% del costo dell'intervento (incluso il costo di costruzione e le spese tecniche);~~
- ~~f) applicare prezzi di locazione o/e cessione ed assegnazione degli alloggi coerenti con i vincoli di riferimento posti dalla normativa nazionale e regionale, con le convenzioni comunali dei territori su cui verranno realizzati gli interventi, con i valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle entrate, a favore di beneficiari in possesso dei requisiti richiesti dallo medesimo normativo;~~
- ~~g) realizzare edifici con classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a "B".~~

~~E' esclusa la partecipazione regionale a fondi immobiliari che perseguano obiettivi speculativi.~~

B.2 Adesione a strumenti finanziari operanti nel settore immobiliare

La Regione può partecipare ad uno o più strumenti finanziari di cui all'articolo 11 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16 luglio 2009, partecipati dalla Cassa Depositi e Prestiti ed aventi la finalità di realizzare *alloggi sociali*.

La nozione di *alloggio sociale* è definita con Decreto del Ministero delle infrastrutture 22 aprile 2008 (*Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea*).

Ai fini della partecipazione ai predetti strumenti finanziari è autorizzata la spesa massima di € 5.000.000,00, ferma restando la possibilità della Regione di conferire immobili del proprio patrimonio immobiliare. Il predetto importo è comprensivo della spesa per eventuali *consulenze* ovvero per *Società di gestione del Fondo immobiliare* al quale la Regione partecipa ai sensi del presente paragrafo.

La Giunta regionale approva i criteri e le modalità attuative per l'adesione ai predetti strumenti finanziari, operanti nella Regione Marche, per interventi da realizzare sul territorio regionale medesimo. In ogni caso l'adesione della Regione è subordinata al rispetto dei seguenti obblighi da parte degli strumenti finanziari cui si intende aderire:

- a) intervenire sul territorio regionale assicurando il coinvolgimento della Regione nelle relative *scelte strategiche*, per garantire il coordinamento con gli strumenti della politica abitativa regionale e potenziare gli effetti sociali della partecipazione;
- b) assicurare un investimento di risorse sul territorio regionale pari ad almeno 1,5 volte quelle conferite dalla Regione stessa;
- c) privilegiare interventi di recupero e riqualificazione urbana di pronta realizzabilità, ovvero di acquisto di complessi immobiliari già edificati, al fine di contenere il consumo di territorio;
- d) favorire e privilegiare le zone che presentano condizioni di maggior disagio e tensione abitativa;
- e) impiegare le risorse conferite per finanziare interventi di *edilizia agevolata*, realizzati tramite procedure di partenariato pubblico privato nel rispetto della normativa nazionale e regionale che regola gli interventi di *housing sociale*, con particolare riferimento ai requisiti soggettivi dei beneficiari, ai requisiti oggettivi degli alloggi, ai canoni locativi / prezzi di cessione degli alloggi. A livello di singolo progetto, le risorse *housing* potranno finanziare non più del 50% del costo dell'intervento (*incluso il costo di costruzione e le spese tecniche*);
- f) realizzare edifici con classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a "B".

E' esclusa la partecipazione regionale a strumenti finanziari che perseguono obiettivi speculativi.

C. Interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente, di realizzazione di alloggi in aree urbane ed acquisto alloggi immediatamente disponibili tramite il reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio abitativo ERP

In assenza di un canale di finanziamento statale ordinario, indirizzato alla realizzazione di alloggi a canone sociale a beneficio delle categorie di cittadini più svantaggiate, la alienazione di parte del patrimonio ERP ed il reinvestimento dei proventi delle vendite sono la sola fonte di risorse significativa, utilizzabile per alimentare il comparto ERP.

I nuovi interventi sono attuati tramite il recupero di patrimonio immobiliare esistente, prioritariamente di proprietà pubblica, senza ulteriore consumo di suolo non urbano e l'acquisto sul libero mercato di alloggi ultimati, immediatamente disponibili.

Gli Enti locali rendono nota, tramite l'Osservatorio sulla condizione abitativa ed il Tavolo di concertazione istituito con DGR del 27 dicembre 2013, n.1722, la disponibilità di immobili da recuperare e destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Le risorse che possono essere destinate alla predetta linea di intervento nel triennio 2014-2016, sono stimate in 30 milioni euro.

Per operazioni di compravendita immobiliare di particolare complessità, l'ERAP Marche può avvalersi di consulenti esterni, scelti mediante procedure di evidenza pubblica, per l'effettuazione dell'analisi di mercato e la predisposizione dei bandi di gara finalizzati all'acquisto degli alloggi. Le relative spese sono finanziate con le suddette risorse nella misura massima dell'1 per cento del valore della operazione di compravendita da realizzare.

C. 1 Criteri alienazione

C.1.1 Criteri quantitativi

Il numero degli alloggi da alienare non può essere superiore al 30% del totale degli alloggi di proprietà dell'ERAP Marche in ragione della:

- opportunità di individuare un contingente minimo di alloggi da alienare in grado di garantire entrate in misura sufficiente alla programmazione di nuovi interventi in linea con le esigenze del territorio regionale, anche in caso di scarsa propensione all'acquisto da parte degli assegnatari;
- necessità di garantire che ERAP Marche mantenga un patrimonio di ERP adeguato ad assicurare equilibri di bilancio e capacità di far fronte alle esigenze abitative del territorio anche in caso di forte propensione all'acquisto da parte degli inquilini, nonché nell'eventualità che le Amministrazioni comunali provvedano ad alienare parte consistente dei propri alloggi.

E' individuata una ulteriore quota, non superiore al 10% del totale degli alloggi di proprietà dell'ERAP Marche, da utilizzare come riserva (*overbooking*) nel caso non si registri una adeguata propensione all'acquisto da parte dei soggetti assegnatari degli alloggi da alienare prioritariamente individuati.

Nel contingente di cui al presente paragrafo sono ricompresi gli alloggi inclusi nei piani di alienazione già approvati dagli ex ERAP delle province di Ancona e Pesaro-Urbino ai sensi dell'articolo 20 *septiesdecies* della l.r. 36/2005 (*ad oggi attuati solo in minima parte*) fatto salvo il rispetto dei termini stabiliti al successivo paragrafo C.1.3.

C.1.2 Criteri oggettivi

Al fine di assicurare ad ERAP Marche una razionale ed economica gestione del patrimonio, sono individuati, quali criteri oggettivi per la individuazione degli alloggi da alienare, nell'ordine:

1. alloggi ubicati in condomini a proprietà mista (*onerosi sotto il profilo dell'impegno economico ed amministrativo*);
2. vetustà dell'alloggio (*alloggi onerosi sotto il profilo manutentivo e impegnativi sotto il profilo gestionale*), di norma non si procede all'alienazione del patrimonio costruito o recuperato negli ultimi venti anni;
3. tensione abitativa non elevata (*priorità alla alienazione di alloggi ubicati in comuni a minor tensione abitativa*);

4. situazioni particolari che, a motivato giudizio dell'Ente, presentano caratteri palesemente antieconomici o particolari criticità gestionali, ivi compresi gli alloggi in uso agli assegnatari decaduti di cui al comma 8 bis dell'articolo 20 septiesdecies della l.r. 36/2005.

5. alloggi ubicati in condomini con elevata propensione all'acquisto da parte degli assegnatari.

C.1.3 Procedure

ERAP Marche propone per l'approvazione alla Giunta regionale il programma di alienazione del proprio patrimonio entro 90 giorni dalla approvazione del presente atto e procede alle alienazioni secondo le procedure stabilite all'articolo 20 septiesdecies della l.r. 36/2005.

ERAP Marche, nei 60 giorni successivi alla approvazione regionale, richiede agli assegnatari degli alloggi inclusi nel programma di alienazione di manifestare il loro interesse alla acquisizione dell'immobile condotto in locazione.

La compravendita degli alloggi come sopra individuati avviene entro il periodo di validità (*triennale*) del presente Piano, a tal fine l'ERAP Marche assume tutte le necessarie misure organizzative e trasmette alla Regione il cronoprogramma delle vendite, comprensivo dei dati economico finanziari.

Gli inquilini che hanno manifestato l'interesse all'acquisto perdono la possibilità di acquistare l'alloggio in caso di mancato rispetto dei termini indicati dall'ERAP.

La Regione approva il programma di reinvestimento dei proventi delle alienazioni tenuto conto degli esiti del monitoraggio relativo alle operazioni di compravendita.

C. 2 Criteri per programmi di reinvestimento di ERAP

Il programma di reinvestimento dei proventi delle alienazioni degli alloggi di cui al paragrafo C.1.3, dedotta la quota destinata al ripiano dell'eventuale deficit finanziario dell'ERAP Marche di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 6 bis della l.r. 36/2005, è formato sulla base di:

- criteri quantitativi in relazione alle percentuali di riparto delle risorse disponibili;
- criteri qualitativo-funzionali per la individuazione degli interventi da inserire nel programma.

Il programma di reinvestimento non può finanziare operazioni di compravendita di abitazioni di ERP sovvenzionata tra gli ERAP ed i Comuni, finalizzate alla realizzazione di alloggi ERP sovvenzionata.

C.2.1 Criteri riparto risorse derivanti da alienazioni

a) Realizzazione di alloggi di ERP sovvenzionata, mediante acquisto, acquisto e recupero di immobili esistenti, nella misura minima del 80% delle risorse disponibili;

b) realizzazione di alloggi in regime di edilizia agevolata da porre in locazione a canone moderato ai sensi dell'articolo 11, comma 2, l.r. 36/2005, mediante acquisto, acquisto e recupero di immobili esistenti, nella misura massima del 20% delle risorse disponibili.

I proventi delle alienazioni degli alloggi sono reinvestiti nell'ambito territoriale (provinciale) di provenienza nella misura minima dell'80%.

La Giunta regionale approva il programma di reinvestimento riconoscendo priorità agli interventi di recupero e assicurando:

- una quota di finanziamento per l'acquisto di immobili invenduti ultimati, aventi i requisiti oggettivi di cui al precedente paragrafo B.1.5.; ovvero per l'esercizio del diritto di prelazione su alloggi ex ERP riconosciuto dalla legge 560/1993; ovvero per l'acquisto di immobili inseriti in complessi immobiliari coinvolti nelle operazioni di *rent to buy* finanziate ai sensi del presente Piano, rimasti senza locatari/promittenti acquirenti;

- una quota per il completamento di interventi ERP facenti parte programmi complessi strategici, di iniziativa statale o regionale (*Contratti di quartiere, Piano nazionale ex d.p.c.m. 16 luglio 2009* etc), la cui mancata esecuzione comporta la perdita di finanziamenti statali;
- una quota per fronteggiare situazioni connesse alla efficiente gestione e manutenzione del patrimonio di ERP (situazioni di emergenza, messa in sicurezza, ordinanze urgenti ed incontingibili, etc.).

Nel medesimo provvedimento la Giunta individua, ai sensi dell'articolo 14 della l.r. 36/2005, le eventuali categorie sociali cui destinare una percentuale degli alloggi complessivamente realizzati.

C.2.2 Criteri ed indirizzi per individuazione e localizzazione nuovi interventi

La programmazione e la localizzazione degli alloggi da realizzare o da acquisire con i proventi delle alienazioni è improntata ai principi di celerità, efficacia ed economicità.

Sono prioritari il fabbisogno abitativo rilevato, la cantierabilità, il costo e l'efficacia dell'intervento. In sede di programmazione del reinvestimento dei proventi delle alienazioni si può tenere conto degli impegni formalmente contratti da ERAP Marche prima della approvazione della l.r. 32/2013 (*).

(*) Legge regionale 14 ottobre 2013, n. 32 (*Modifiche alla legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36 "Riordino del sistema regionale delle politiche abitative", alla legge regionale 17 maggio 1999, n. 10 "Riordino delle funzioni amministrative della Regione e degli Enti locali nei settori dello sviluppo economico ed attività produttive, del territorio, ambiente e infrastrutture, dei servizi alla persona e alla comunità, nonché dell'ordinamento ed organizzazione amministrativa", (...).*)

Fabbisogno abitativo, gli interventi sono localizzati nei:

- Comuni ad alta tensione abitativa o capoluogo di provincia, ~~nei Comuni con popolazione superiore a 25.000 abitanti, comuni inclusi nelle Aree Urbane Funzionali (FUAs) v. di elenchi in allegato 2~~ negli ambiti sociali che presentano una graduatoria unica e un'indicazione di localizzazione;
- Comuni dove sono presenti graduatorie aggiornate per l'assegnazione di alloggi ERP con non meno di 100 domande insoddisfatte. I Comuni confinanti, per soddisfare il predetto requisito, possono associarsi, sommando il rispettivo numero di domande insoddisfatte. In tal caso dovranno essere preventivamente concordati e deliberati la formazione di una graduatoria di assegnazione unica ed il Comune candidato quale possibile sede dell'intervento.

Cantierabilità, al fine di rendere possibile l'impiego delle risorse disponibili in tempi brevi e certi, la cantierabilità degli interventi è valutata in relazione alla:

- disponibilità di un edificio appartenente al patrimonio immobiliare pubblico, libero da vincoli, con destinazione urbanistica conforme alla finalità dell'intervento, assegnato in diritto di proprietà / diritto di superficie mediante delibera comunale la cui efficacia può essere subordinata alla approvazione del programma di reinvestimenti da parte della Giunta regionale;
- disponibilità di un edificio di proprietà privata, libero da vincoli, con destinazione urbanistica conforme alla finalità dell'intervento, garantita tramite contratto preliminare o promessa di futura vendita registrati, con efficacia pari a dodici mesi dalla data di sottoscrizione dell'atto.

In entrambi i casi l'assegnazione/vendita dell'immobile all'ERAP Marche deve perfezionarsi, pena di decadenza, entro 120 giorni dalla data della delibera regionale di approvazione del programma.

Nell'ipotesi residuale di interventi di nuova costruzione con acquisizione di un'area inedita, quest'ultima dovrà risultare idonea sotto il profilo idrogeologico e immediatamente pronta per l'edificazione: libera da vincoli, servitù, conforme agli strumenti urbanistici ecc.;

- livello della progettazione eventualmente disponibile.

Economicità ed efficacia dell'intervento sono valutati in relazione:

- in caso di acquisto con recupero, al miglior rapporto tra il costo dell'immobile oggetto dell'intervento ed il numero di alloggi che vi possono essere realizzati, ovvero alla maggior superficie utile che può essere utilizzata a scopo residenziale;
- in caso di acquisto di alloggi ultimati, al miglior rapporto tra il prezzo dell'immobile ed il numero degli alloggi ivi presenti ovvero al minor costo al metro quadro di superficie utile se più conveniente per ERAP Marche.

L'acquisto di alloggi ultimati è consentito solo per edifici interi o quantomeno per un numero di alloggi tale da garantire ad ERAP Marche la maggioranza delle quote condominiali.

C.3 Procedure

ERAP Marche, ai sensi dell'articolo 6 *bis* della l.r. 36/2005, in collaborazione con la Regione ed in ragione delle risorse disponibili, trasmette alla Giunta regionale per la approvazione una proposta di programma di interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente ed acquisto alloggi immediatamente disponibili da realizzare con i proventi delle vendite del patrimonio abitativo ERP.

La proposta di programma è trasmessa alla Giunta regionale per sua approvazione, previo parere della competente commissione consiliare, entro tre mesi dalla approvazione del presente atto.

C.4 Destinatari degli alloggi

Soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 18 (edilizia agevolata) ed articolo 20 *quater* (edilizia sovvenzionata) della legge 36/2005, individuati con procedure di evidenza pubblica ai sensi di legge.

C.5 Requisiti oggettivi degli alloggi

- conformità agli strumenti urbanistici;
- conformità ai limiti dimensionali di cui agli articoli 16 e 43 della legge 457/1978;
- essere compresi nelle categorie di cui alle lettere c), d) ed e) del comma 1 dell'articolo 3 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380;
- classificazione di efficienza energetica di cui al DM 26 giugno 2009 non inferiore a "B".

Gli alloggi immediatamente disponibili da acquistare sul libero mercato devono essere censiti nel catasto fabbricati, avere destinazione a uso abitativo, disporre di certificato di abitabilità e non essere accatastati nelle categorie A/1 - A/7 con esclusione degli immobili appartenenti alla tipologia "villette a schiera" - A/8 - A/9.

C.6 Limiti di costo

Gli interventi sono finanziati nel rispetto dei massimali di costo vigenti al momento della approvazione del programma, con il limite di € 130.000,00 per alloggio, da calcolarsi come media del finanziamento per ciascun alloggio compreso nell'intervento.

Il limite di cui sopra è elevabile a € 138.000,00 qualora la valutazione di sostenibilità finalizzata alla certificazione energetica ambientale di cui "Protocollo ITACA Marche completo", da eseguire con le procedure ex DGR n.1689 del 19 dicembre 2011, sia pari o superiore ad 1,0, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile.

C.7 Termini degli interventi

I lavori dovranno avere inizio entro tredici mesi dalla data della delibera di approvazione del programma ed essere ultimati entro tre anni dal loro inizio.

ERAP Marche avvia le procedure di evidenza pubblica per la individuazione degli alloggi immediatamente disponibili da acquistare sul libero mercato entro 30 giorni dalla data della delibera di approvazione del programma.

L'atto pubblico di acquisto dell'alloggio immediatamente disponibile sul mercato immobiliare deve essere stipulato entro 90 giorni dalla conclusione della procedura di evidenza pubblica.

D. Sperimentazione di nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica.

La linea di intervento costituisce la prosecuzione della sperimentazione avviata con il Piano 2006-2008 con edifici energeticamente autosufficienti attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili e con nuove forme organizzative di autocostruzione. Risorse previste: € 1.500.000,00.

Le risorse verranno utilizzate per promuovere programmi ed iniziative sperimentali del tipo:

- *co-housing* residenze con servizi e spazi abitativi comuni collettivi e camere e bagni (*cd zone notte*) separate;
- edifici realizzati con caratteristiche domotiche innovative per *l'ambient assisted living* e materiali non tradizionali.

Gli alloggi realizzati sono destinati alla locazione ai sensi dell'articolo 2, comma 3, legge 431/1998.

La Giunta regionale approva il programma di sperimentazione comprendente anche le attività di studio, ricerca ed eventuali norme tecniche di attuazione, connesse alla realizzazione del programma sperimentale.

Elenco comuni ad alta tensione abitativa (Delibera CIPE 19 novembre 2003, n.87)

Ancona	Civitanova Marche	Montelabbate
Ascoli Piceno	Colbordolo	Monteprandone
Macerata	Fabriano	Porto Sant'Elpidio
Pesaro	Fano	Potenza Picena
Urbino	Fermignano	Recanati
	Grottammare	San Benedetto del Tronto
	Monte Urano	Sant'Angelo in Lizzola
	Montegranaro	Senigallia

Elenco comuni inclusi nelle "Aree urbane funzionali" (FUAs).

Ancona	Ascoli Piceno	Civitanova Marche
Agugliano	Castel di Lama	Monte San Giusto
Camerano	Castorano	Monte Urano
Camerata Picena	Folignano	Montecosaro
Chiaravalle	Maltignano	Montegranaro
Falconara Marittima	Roccafluvione	Montelupone
Monte San Vito	Venarotta	Morrovalle
Montemarciano		Porto Sant'Elpidio
Numana		Potenza Picena
Offagna		Sant'Elpidio a Mare
Osimo		
Polverigi		
Sirolo		

Fabriano	Fermo	Jesi
Cerreto d'Esi	Altidona	Castellbellino
Esanatoglia	Campofilone	Castelplanio
Genga	Francavilla d'Ete	Maiolati Spontini
Matelica	Lapedona	Monsano
Sassoferrato	Monte San Pietrangeli	Monte Roberto
	Monterubbiano	San Marcello
	Moresco	Santa Maria Nuova
Fano	Pedaso	
Cartoceto	Petritoli	
Montemaggiore al Metauro	Ponzano di Fermo	
Piagge	Porto San Giorgio	
Saltara	Rapagnano	
Serrungarina	Torre San Patrizio	

Macerata	Pesaro	San Benedetto del Tronto
Appignano	Colbordolo	Acquaviva Picena
Corridonia	Mombaroccio	Cupra Marittima
Mogliano	Monteciccardo	Grottammare
Montecassiano	Montelabbate	Monsampolo del Tronto
Petriolo	Sant'Angelo in Lizzola	Monteprandone
Pollenza	Tavullia	Ripatransone
Treia	Urbino	
Urbisaglia		

Senigallia
Castel Colonna
Corinaldo
Ostra
Ostra Vetere
Ripe