

DECRETO MIN. LAV. PUBBLICI 1° dicembre 1994 (G.U. 12 dicembre, n. 290).

Realizzazione dei programmi di recupero urbano ai sensi dell'art. 11, comma 5, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398, convertito, con modificazioni, nella legge 4 dicembre 1993, n. 493.

DELIBERA (C.E.R.): PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO - DIRETTIVA PER LA REGOLAMENTAZIONE DEI CRITERI E DELLE PROCEDURE DI FORMAZIONE.

1. COMPETENZE REGIONALI E COMUNALI NELLA FORMAZIONE DEI PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

1.1. I programmi regionali che, ai sensi dell'art. 3, comma 2, della legge n. 179/92, sono approvati e trasmessi al CER entro 90 giorni dalla data di comunicazione del decreto del Ministero dei lavori pubblici di ripartizione tra le regioni dei fondi disponibili per il quadriennio 1992-95, contengono la ripartizione dei fondi per tipologie di intervento e ambiti territoriali sulla base degli obiettivi, delle riserve finanziarie e della priorità di intervento, definite nella programmazione nazionale per il quadriennio 1992-95, di cui alla delibera CIPE 21 dicembre 1993 e della successiva 16 marzo 1994.

1.2. Le regioni, ai sensi e con le modalità di cui al § 9 della citata delibera CIPE, provvedono ai seguenti adempimenti per il finanziamento e l'attuazione dei programmi di recupero urbano:

a) determinano l'ammontare dei finanziamenti da destinare ai programmi di recupero urbano, in misura non inferiore al 15% dell'importo a valere sui fondi per l'edilizia sovvenzionata, così come ripartito tra le regioni in sede di programmazione nazionale;

b) definiscono, nell'ambito dei rispettivi programmi, la ripartizione territoriale dei finanziamenti;

c) prevedono all'individuazione dei soggetti attuatori degli interventi pubblici e all'attribuzione dei relativi finanziamenti, entro i termini stabiliti dalla delibera CER 20 luglio 1994 che decorrono dalla data del provvedimento di messa a disposizione dei fondi presso la Cassa depositi e prestiti, previo accertamento da parte del Segretariato generale del CER, nel termine di 60 giorni dal ricevimento della delibera di programmazione regionale, della conformità dei programmi regionali medesimi agli obiettivi della citata delibera CIPE.

d) partecipano agli accordi di programma di cui all'art. 27 della legge n. 142/90, da concludere ai fini dell'approvazione dei programmi di recupero urbano, ai sensi dell'art. 11, comma 4, della legge n. 493/93;

e) provvedono, qualora i programmi di recupero urbano non pervengano all'approvazione comunale, ovvero non si pervenga alla ratifica da parte del consiglio comunale dell'accordo di programma, entro i termini di cui al citato art. 27 della legge n. 142/90, o all'inizio dei lavori entro il termine di 10 mesi dal provvedimento di cui alla lettera c), alla rilocalizzazione delle risorse ed alla riprogrammazione delle eventuali risorse aggiuntive ai sensi dell'art. 7 della legge n. 493/93.

1.3. I comuni, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 493/93, provvedono ai seguenti adempimenti in ordine alla promozione e all'attuazione dei programmi di recupero urbano:

a) promuovono la formazione, da parte dei soggetti pubblici e privati, dei programmi di recupero urbano;

b) valutano e selezionano le proposte di programma di recupero urbano, sulla base di criteri oggettivi di priorità;

c) pervengono all'approvazione dei programmi di recupero urbano, anche con il ricorso all'accordo di programma di cui all'art. 27 della legge n. 142/90.

2. PROCEDURA DI FORMAZIONE DEI PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

2.1. Salvo quanto in materia determinato dalla regione e dai comuni ai fini della programmazione, della progettazione, del finanziamento e dell'affidamento dei programmi di recupero urbano, sono comunque stabilite le seguenti procedure:

- a) la regione, entro 90 giorni dalla data di comunicazione del decreto ministeriale di ripartizione tra le regioni dei fondi per l'edilizia residenziale pubblica, approva il programma regionale, determinando la quota di finanziamenti da destinare all'attuazione dei programmi di recupero urbano e la ripartizione dei fondi destinati al recupero dell'edilizia residenziale pubblica per ambiti sovra-comunali o comunali;
- b) il Segretariato generale del CER effettua, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della delibera di programmazione regionale, l'accertamento della conformità dei programmi regionali medesimi agli obiettivi della delibera CIPE ed emette il provvedimento di messa a disposizione dei fondi presso la Cassa depositi e prestiti;
- c) entro i 180 giorni o i 360 giorni previsti dalla delibera CER 20 luglio 1994 rispettivamente per la programmazione biennale o quadriennale, decorrenti dalla data del citato provvedimento di messa a disposizione dei fondi, la regione perviene all'ammissione delle proposte trasmesse dai comuni, selezionandole, dove necessario, sulla base degli obiettivi e delle ripartizioni territoriali delle risorse eventualmente assunti nel programma regionale e delle priorità assegnate dai comuni;
- d) laddove le proposte siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, i comuni, ai fini della conclusione dell'accordo di programma di cui all'art. 11, comma 4, della legge n. 493/93, garantiscono la necessaria pubblicità, nelle forme e nei tempi stabiliti dalla regione, compatibilmente con i termini di cui alla lettera c); l'approvazione dell'accordo di programma costituisce ammissione del programma al finanziamento regionale ed approvazione dello schema di convenzione da stipulare con il comune ed i soggetti attuatori che intervengono nella realizzazione del programma;
- e) i lavori previsti dal programma iniziano entro 10 mesi a decorrere dal termine di 360 giorni previsto dalla lettera c), ai sensi del punto 4 della delibera CER 20 luglio 1994. Entro tale termine sono redatti i progetti esecutivi finalizzati al rilascio della concessione edilizia, che può avvenire anche mediante il ricorso alla conferenza di servizi, ed alla stipula delle convenzioni tra il comune e gli altri soggetti attuatori di interventi pubblici e privati.

2.2. L'accordo di programma di cui alla lettera d) deve esplicitamente prevedere che il mancato rispetto dei termini per l'avvio dei lavori di cui alla lettera e) comporta l'automatica inefficacia della eventuale variante alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, prevista dall'accordo stesso.

3. PROGRAMMAZIONE REGIONALE

3.1. La regione, nell'ambito della propria programmazione, può destinare per la realizzazione dei programmi di recupero urbano, oltre alla quota non inferiore al 15% delle proprie risorse a valere sui fondi di cui alla legge n. 60/63 destinati per le finalità previste dall'art. 11 della legge n. 493/93, ulteriori risorse aggiuntive, fatte salve le relative finalità previste per legge, quali:

- a) le disponibilità destinate alla realizzazione dei programmi di recupero, ai sensi dell'art. 11 della legge n. 179/92, limitatamente agli interventi, da parte di IACP e comuni, di recupero o di acquisto di immobili da recuperare nonché della realizzazione delle relative opere di urbanizzazione;
- b) le disponibilità destinate al recupero o alla nuova costruzione di alloggi in locazione a lavoratori dipendenti, ai sensi dell'art. 9 della legge n. 493/93;
- c) le disponibilità destinate alla soluzione dei problemi abitativi di particolari categorie sociali, ai sensi dell'art. 4 della legge n. 179/92;

- d) le disponibilità destinate al risanamento delle parti comuni di immobili di edilizia residenziale, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 179/92;
- e) le disponibilità destinate alla realizzazione di alloggi in locazione o in locazione a proprietà differita, ai sensi degli articoli 8 e 9 della legge n. 179/92;
- f) le disponibilità destinate al fondo speciale di rotazione per l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale nonché per l'acquisto di aree edificate da recuperare, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 179/92.

3.2. Qualora i programmi di recupero urbano non ottengano l'approvazione entro i termini di cui al § 2 punto 2.1, lettera c), le ulteriori risorse di cui al punto 3.1 ritornano nella disponibilità della regione per la programmazione ordinaria.

3.3. La regione, una volta determinato l'ammontare delle risorse disponibili da destinare ai programmi di recupero urbano, può, al fine della ripartizione territoriale dei finanziamenti, adottare, tra le seguenti possibili soluzioni, quelle ritenute più funzionali alle proprie strategie di intervento e più conformi alle norme e alle procedure regionali vigenti:

- a) affidare alla procedura di valutazione e selezione delle proposte di livello comunale il compito di provvedere al dimensionamento delle domande di intervento per ambiti territoriali e dei relativi finanziamenti pubblici. Un'ulteriore selezione dovrebbe essere effettuata laddove l'importo complessivo dei finanziamenti pubblici richiesti fosse eccedente rispetto alle disponibilità complessivamente determinate;
- b) provvedere alla ripartizione dei finanziamenti per ambiti sovra-comunali: in tal caso, sarebbe opportuno una ripartizione congiunta dei finanziamenti per gli interventi di recupero di cui all'art. 11 della legge n. 179/92 e delle altre risorse finanziarie da effettuare sulla base della consistenza e dello stato di degrado del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Un'ulteriore selezione delle proposte dovrebbe essere effettuata per assicurare la compatibilità con l'ammontare dei finanziamenti ripartiti per ambiti sovra-comunali. Qualora, per un ambito sovra-comunale i finanziamenti richiesti siano inferiori agli stanziamenti disponibili, le risorse eccedenti sono ripartite tra gli altri ambiti sovra-comunali;
- c) provvedere alla ripartizione dei finanziamenti per ambiti comunali: in tal caso, sarebbe opportuno che i comuni presentassero i rispettivi fabbisogni, indicando di massima le aree e le tipologie di intervento; la stessa regione interviene, poi, regolando le eccedenze degli stanziamenti territoriali rispetto agli importi dei programmi di recupero urbano e viceversa.

3.4. Indipendentemente dalla soluzione procedurale adottata, è fatto salvo il vincolo, stabilito dal § 5.3.3 della citata delibera CIPE, di riservare almeno il 70% delle risorse alle province il cui capoluogo ha una popolazione superiore a 300.000 abitanti. Per tali province, agli eventuali accordi di programma, partecipa il Ministero dei lavori pubblici - Segretariato generale del CER, ai sensi del § 5.3.4 della citata delibera CIPE. Nei casi di comuni capoluogo, l'accordo di programma può essere preceduto da un protocollo d'intesa tra il Segretariato del CER, la regione ed il comune stesso, con cui si stabilisce l'ammontare dei finanziamenti per il recupero dell'edilizia residenziale pubblica, comprendendovi anche le risorse relative ai canali finanziari di cui al punto 3.1, nonché tempi e procedure per la formazione dei programmi.

3.5. La regione può fornire, con propri provvedimenti, ogni elemento utile ad una chiara ed efficace formazione dei programmi di recupero urbano, definendo in particolare: le procedure, gli adempimenti, le scadenze temporali da osservare per le fasi successive di formazione dei programmi di recupero urbano; la convenzione-tipo che la regione ed i soggetti attuatori di interventi pubblici stipulano al fine di regolare gli importi, le modalità e i tempi di erogazione dei finanziamenti accordati ed eventualmente, lo schema di convenzione che il comune e gli altri soggetti attuatori di interventi pubblici e privati stipulano al fine di regolare le reciproche obbligazioni per la realizzazione dei programmi di recupero urbano .

4. INTERVENTI OGGETTO DEI PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

4.1. Sulla base delle norme di cui all'art. 11, commi 1 e 2, della legge n. 493/93, e al § 5.3.1 della citata delibera CIPE, i programmi di recupero urbano sono caratterizzati dalla compresenza dei seguenti requisiti:

- a) riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- b) insieme coordinato e sistematico di interventi, organizzato sulla base di una proposta unitaria;
- c) concorso di risorse pubbliche e private.

4.2. Gli interventi sia pubblici che privati finalizzati alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica possono riguardare:

- a) la manutenzione straordinaria, l'ammodernamento, la sostituzione, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete;
- b) l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- c) la realizzazione, la manutenzione e l'ammodernamento di opere di urbanizzazione secondaria;
- d) la edificazione di completamento;
- e) la edificazione di integrazione dei complessi urbanistici esistenti.

4.3. Gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica di cui alla lettera a) del punto 4.1 sono costituiti dal patrimonio abitativo di proprietà degli IACP, del comune o di altre amministrazioni pubbliche locali e dello Stato, e dall'insieme di immobili e opere realizzati e ricompresi nei piani di zona di cui alla legge n. 167/62 o nell'ambito di altri programmi o piani unitari di intervento. Laddove i singoli fabbricati di proprietà degli IACP, del comune o di altre amministrazioni pubbliche locali o dello Stato, non siano ricompresi nei programmi e nei piani di cui sopra, gli insediamenti ricomprendono, oltre ai fabbricati, l'area, le opere e gli immobili di pertinenza.

4.4. Gli interventi pubblici sono costituiti da:

- a) recupero edilizio, secondo le tipologie di cui all'art. 31, primo comma, lettere a), b), c) e d) della legge n. 457/78;
- b) demolizione e ricostruzione degli edifici di edilizia residenziale pubblica nel rispetto della volumetria preesistente;
- c) realizzazione di alloggi-parcheggio, laddove necessari all'attuazione degli interventi di recupero edilizio di cui alla lettera a);
- d) manutenzione straordinaria, ammodernamento, sostituzione, realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti a rete, ivi compreso l'inserimento di elementi di arredo urbano;
- e) realizzazione o recupero, secondo le tipologie di cui all'art. 31, primo comma, lettere b), c) d), della legge n. 457/78 di opere di urbanizzazione secondaria.

4.5. Al fine di realizzare il concorso di risorse private nell'attuazione dei programmi di recupero urbano e di favorire maggiori possibilità e modalità di conseguimento delle finalità di cui al punto 4.1, lettera a), è possibile associare agli interventi pubblici di cui al punto 4.4, uno o più dei seguenti interventi da realizzare con finanziamento privato ovvero in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici:

- a) aumento della superficie utile mediante frazionamento o aumento di volumetria, o modifica delle destinazioni d'uso, nell'ambito della ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 31, comma 1, lettera d) della legge n. 457/78, dei fabbricati pubblici di cui al punto 4.4; in tal caso, il soggetto attuatore acquisisce, in tutto o in parte, le superfici aggiunte o trasformate;
- b) completamento degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante la realizzazione di opere e fabbricati nei limiti planimetrici e volumetrici indicati dai piani di zona vigenti e non ancora ultimati, anche in variante alle destinazioni d'uso previste; in tal caso, il soggetto attuatore, al fine di realizzare fabbricati residenziali e non residenziali, interviene su aree interne ai piani di zona;

- c) ristrutturazione urbanistica degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mediante l'aumento dei pesi insediativi all'interno dei piani di zona o di altri piani di attuazione: in tal caso, il soggetto attuatore realizza nuovi fabbricati residenziali e non residenziali all'interno dei piani stessi; le aree a tal fine utilizzabili a scopo edificatorio devono in ogni caso consentire il rispetto degli standard urbanistici, previsti dalla normativa vigente, all'interno del perimetro del piano di zona ovvero in aree contigue o prossime ad esso;
- d) integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica mediante la realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale in aree contigue o, nei casi previsti al § 5 punto 5.5, in aree prossime anche in variante agli strumenti urbanistici vigenti; in tal caso, il soggetto attuatore interviene su aree di sua proprietà e assicura le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio di nuovi insediamenti e di quelli esistenti;
- e) realizzazione, anche su aree esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed eventualmente in variante agli strumenti urbanistici vigenti, di alloggi-parcheggio laddove necessari all'attuazione degli interventi di recupero di cui alla lettera a) del precedente punto 4.4; il soggetto attuatore provvede alla realizzazione e alla gestione degli alloggi-parcheggio, convenzionandosi con il comune e ne ottiene la piena disponibilità al termine previsto dalla convenzione medesima.

4.6. I soggetti attuatori degli interventi di cui al punto 4.5, se in variante agli strumenti urbanistici, nell'ambito della proposta unitaria di cui all'art. 11, comma 2, della legge n. 493/93, si fanno carico di una quota degli oneri conseguenti alla realizzazione degli interventi di cui al punto 4.4, proporzionale al valore economico stimato delle opere private realizzate e rese possibili dalla variante stessa. Tale quota, in quanto finalizzata a partecipare al recupero degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica già esistenti, è indipendente dall'obbligo di provvedere in tutto o in parte alla predisposizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dei nuovi interventi eseguiti dai privati.

5. AREE PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

5.1. Le aree per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera a) del § 4 punto 4.5 coincidono con parte della superficie fondiaria su cui insistono i fabbricati pubblici oggetto di ristrutturazione. In tal caso, il soggetto attuatore, per la superficie utile aggiuntiva da acquisire alla propria disponibilità, agisce in regime di diritto di superficie o di sopraelevazione concesso dal soggetto proprietario degli immobili, sulla base di una convenzione o di un atto d'obbligo con le modalità di cui al § 6 punti 6.4 e 6.5.

5.2. Le aree per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera b) del § 4 punto 4.5, coincidono con le aree, già destinate dai piani di zona alla realizzazione di edilizia residenziale e non residenziale. Se tali aree non sono ancora espropriate, ai sensi dell'art. 35, secondo comma, della legge n. 865/71, e il soggetto attuatore ne è proprietario o ne ha la disponibilità, lo stesso interviene direttamente. Se le aree non sono state ancora espropriate e il soggetto attuatore non ne è il proprietario, il comune espropria le aree ai sensi dell'art. 35, secondo comma, della legge n. 865/71 e le assegna al soggetto attuatore in diritto di superficie o di proprietà, ai sensi rispettivamente dei commi quarto e undicesimo dell'art. 35 della legge n. 865/71. Se le aree sono già state espropriate, ai sensi dell'art. 35, comma secondo, della legge n. 865/71, ma non ancora assegnate, il comune le assegna al soggetto attuatore, in diritto di superficie o di proprietà, ai sensi dell'art. 35, commi quarto e undicesimo, della legge n. 865/71.

5.3. Le aree per la realizzazione degli interventi di cui alla lettera c) del § 4 punto 4.5, coincidono con le aree destinate dal piano di zona o standard urbanistici o alla realizzazione di programmi di edilizia agevolata e convenzionata. In entrambi i casi valgono le indicazioni di cui al punto 5.2; se le aree sono già assegnate, il soggetto attuatore coincide con il soggetto già assegnatario dell'area di

intervento o con il proprietario degli immobili realizzati ovvero con il soggetto che da questi ne ha ricevuto la disponibilità mediante la modalità di cui al § 6 punti 6.4 e 6.5.

5.4. L'area di intervento, per garantire le finalità della legge, deve essere identificata all'interno del perimetro degli insediamenti come specificati al § 4 punto 4.3. Peraltro, per gli interventi privati di integrazione di cui alla lettera d) del § 4 punto 4.5, esplicitamente ammessi dalla legge stessa, le aree possono essere contigue agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica. Le aree sono da ritenersi contigue se direttamente confinanti con le aree di pertinenza degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica o se da queste separate da aree od opere di urbanizzazione primaria o da aree od opere di urbanizzazione secondaria, se in prevalenza destinate agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica in oggetto.

5.5. Non può peraltro escludersi la possibilità che il programma di recupero richieda interventi che coinvolgono un territorio più vasto del perimetro degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica e delle aree ad essi contigue. In tal caso gli interventi pubblici di cui alle lettere c) e d) del § 4 punto 4.4 e degli interventi privati di integrazione di cui al punto precedente possono essere localizzati anche in aree prossime agli insediamenti intendendosi, come tali quelle localizzate in modo da permettere l'effettiva integrazione funzionale degli interventi rispetto all'insediamento considerato. Le finalità di interesse pubblico che motivano il ricorso all'accordo di programma nella generalità dei casi coincidono con il recupero di un insediamento di edilizia residenziale pubblica, già spazialmente definito attraverso una precedente scelta urbanistica del comune. Ne consegue che qualora dovesse ricorrere la necessità o l'opportunità di localizzare interventi al di fuori del perimetro degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica in aree ad essi non contigue, tale possibilità od opportunità va valutata e preventivamente definita dal comune interessato. La regione può indicare i limiti e le modalità con i quali il comune, al momento della definizione delle priorità di cui al § 10, assume esplicitamente tale decisione, definendone le esigenze ed i requisiti ai quali le proposte private devono attenersi.

5.6. Per gli interventi che prevedono la realizzazione di alloggi-parcheggi, di cui alla lettera a) del § 4 punto 4.5, le aree di intervento possono essere esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, subordinatamente ai vincoli di distanza o di rapporto funzionale con gli stessi, preventivamente stabiliti dal comune.

5.7. Alla formazione del programma di recupero urbano possono contribuire più proposte di intervento, formulate da distinti proponenti, se tra loro compatibili e funzionali al perseguimento degli obiettivi determinati dall'amministrazione comunale, localizzate su aree interne, contigue e, con le limitazioni di cui ai punti 5.5 e 5.6, prossime ed esterne agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica definiti dal comune con le modalità di cui al 10.

5.8. Ove le opere private vengano realizzate su aree interne, contigue, prossime o esterne, agli insediamenti urbanistici vigenti relativi alle aree stesse, nella determinazione del valore economico delle opere di cui al § 4 punto 4.5 deve essere considerata la valorizzazione fondiaria conseguente all'approvazione della variante stessa.

6. I SOGGETTI PROPONENTI

6.1. I soggetti pubblici, che possono presentare proposte di programma di recupero urbano ai comuni, sono lo IACP e le altre amministrazioni pubbliche, statali o locali, proprietarie degli immobili oggetto di intervento. Tale soggetti possono formulare proposte solo se accompagnate da atto d'obbligo del soggetto privato che si impegna a partecipare al programma.

6.2. I comuni possono presentare proposte integrando con interventi pubblici le proposte ad essi presentate da parte degli altri soggetti ovvero autonomamente in assenza di proposte, ovvero in assenza di proposte ammissibili, ovvero in assenza di proposte valutate soddisfacenti, sulla base dei criteri di convenienza economica predefiniti ai sensi del § 11 punto 11.3.

6.3. I soggetti privati che possono presentare proposte di programma di recupero urbano sono: le imprese di costruzione, le cooperative di produzione e lavoro, le cooperative di abitazione. Tali soggetti formulano proposte di intervento in relazione ad aree od immobili rientranti nella loro disponibilità, con le modalità di cui al punto 6.6, ovvero ricompresi nell'ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica di proprietà del comune, con il quale si impegnano a sottoscrivere apposita convenzione.

6.4. I soggetti pubblici o privati, oltre che in forma singola, possono presentare proposte in forma consortile, in forma associata ovvero mediante convenzionamento, conferendo mandato di rappresentanza ad uno dei soggetti convenzionati.

6.5. Le proposte di programma di recupero urbano possono essere corredate da atti d'obbligo, con cui ulteriori soggetti assumono o impongono obbligazioni nei confronti dei soggetti proponenti. I comuni, gli IACP e i soggetti privati possono presentare proposte contenenti interventi su immobili di altrui proprietà, purché i proprietari ne conferiscano mandato al soggetto proponente mediante atto d'obbligo. Nel caso in cui l'immobile sia composto da più unità immobiliari, ai fini del conferimento del mandato al soggetto proponente, si applicano le norme di deliberazione condominiale di cui all'art. 15 della legge n. 179/92.

6.6. Il soggetto proponente, all'atto della presentazione della proposta di intervento, qualora preveda l'utilizzazione di aree non comprese all'interno degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, deve detenere e dimostrare la disponibilità delle aree stesse nelle seguenti forme:

proprietà dell'area già acquisita;

b) proprietà futura dell'area, mediante atto preliminare di vendita o atto condizionato di vendita, la cui esecuzione è prevista a una scadenza massima da stabilirsi in sede di bando di confronto concorrenziale;

c) facoltà di proprietà futura dell'area, mediante opzione d'acquisto, la cui scadenza, minima è stabilita in sede di bando di confronto concorrenziale.

7. REQUISITI DEI SOGGETTI PRIVATI

7.1. In conformità a quanto previsto dal § 5.3.2, lettera b), della citata delibera CIPE, i soggetti proponenti privati, ai fini della partecipazione al confronto concorrenziale, forniscono idonee garanzie sul piano produttivo e gestionale. A tal fine, i requisiti da richiedere ai soggetti proponenti privati devono essere di tipo tecnico-organizzativo, economico-finanziario e morali.

7.2. Le regioni o i comuni definiscono detti requisiti in relazione alle finalità indicate al punto precedente e in conformità alla normativa vigente in quanto applicabili alle specifiche obbligazioni che il soggetto si assume per l'attuazione del programma.

8. MODALITA' DI FINANZIAMENTO E DI AFFIDAMENTO DEI PROGRAMMI DI RECUPERO URBANO

8.1. L'attuazione degli interventi previsti dai programmi di recupero urbano, oltre che con l'apporto di risorse private per interventi di completamento, integrazione o realizzazione di alloggi parcheggio, può essere effettuato mediante:

a) contributo pubblico, attribuito al soggetto pubblico, a totale copertura del costo dell'intervento a valere sui fondi di cui all'art. 11 della legge n. 493/93, relativamente agli interventi indicati al § 4 punto 4.4;

b) contributo pubblico, attribuito al soggetto pubblico, a totale copertura del costo dell'intervento a valere sui fondi di cui all'art. 11 della legge n. 179/92 ed a valere sui fondi di cui

all'art. 4 della legge n. 179/92, per la realizzazione degli interventi previsti dai rispettivi articoli di legge;

c) contributo pubblico, attribuito ai comuni, agli IACP, alle imprese di costruzione, alle cooperative e ai consorzi fra i soggetti suddetti, a parziale copertura del costo convenzionale dell'intervento a valere sui fondi di cui all'art. 9 della legge n. 493/93 e agli articoli 8 e 9 della legge n. 179/92 per interventi di edilizia residenziale in locazione;

d) contributo pubblico, attribuito ai comuni, agli IACP, alle imprese di costruzione, alle cooperative e ai consorzi fra i soggetti suddetti, a parziale copertura del costo convenzionale dell'intervento a valere sui fondi di cui all'art. 4 della legge n. 179/92 per interventi di edilizia residenziale destinati a particolari categorie sociali;

e) contributo pubblico, attribuito a proprietari singoli, riuniti in consorzio o alle cooperative edilizie di cui siano soci, nonché a cooperative edilizie o imprese di costruzione affidatarie del mandato dei proprietari di immobili, a parziale copertura del costo convenzionale dell'intervento a valere sui fondi di cui all'art. 12 della legge n. 179/92, per il risanamento delle parti comuni di immobili privati;

f) fondi derivanti dalla corresponsione degli oneri accessori, ovvero realizzazione diretta, da parte del soggetto privato, di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a scomputo degli oneri previsti dall'art. 3 della legge n. 10/77;

g) realizzazione diretta, da parte del soggetto privato, di interventi pubblici in aggiunta a quanto previsto alla lettera f), valutati secondo le modalità ed i parametri di cui al § 11 punto 11.3;

h) realizzazione diretta, da parte del soggetto privato, di interventi pubblici che prevedano un corrispettivo di gestione da regolare mediante apposita convenzione.

8.2. Nel caso di opere con contributo pubblico o tale copertura del costo dell'intervento ovvero un contributo pubblico superiore al 50% del costo dell'intervento l'affidamento viene mediante appalto, da effettuare con gara pubblica, ai sensi della legislazione vigente.

8.3. Qualora il comune, per meglio assicurare unità di gestione al programma, intenda affidare ai proponenti, in concessione di committenza, l'insieme degli interventi pubblici in esso previsti, detto affidamento avviene nel rispetto delle norme pubblicistiche poste a tutela della scelta del contraente e degli obblighi di esecuzione. In tal caso il comune deve identificare gli ambiti di intervento, gli interventi pubblici necessari al recupero urbano dell'ambito considerato, quantificandone l'impegno finanziario, e gli interventi privati ammessi. La selezione avviene attraverso un confronto pubblico concorrenziale, deve essere preventivamente stabilito il corrispettivo riconosciuto per la concessione ed i criteri di selezione devono fare esplicito riferimento ai valori rappresentati nell'offerta economica sintetica.

8.4. Nel caso di opere che prevedano un corrispettivo di gestione, l'affidamento è effettuato mediante concessione di lavori pubblici ai sensi della legislazione vigente.

8.5. Nel caso di opere con il finanziamento pubblico inferiore al 50% del costo dell'intervento ovvero di opere pubbliche realizzate esclusivamente con risorse private l'affidamento avviene mediante convenzione ai sensi dell'art. 7 della legge n. 10/77.

8.6. Al fine di assicurare una gestione unitaria per la realizzazione degli interventi previsti dal programma di recupero urbano, i comuni possono fare ricorso alla costituzione di società miste così come previsto dall'art. 13 della legge n. 179/92 e dall'art. 12 della legge n. 493/93.

9. ADEMPIMENTI COMUNALI

9.1. I programmi di recupero urbano sono selezionati dal comune tra quelli proposti dai soggetti abilitati ovvero sono di iniziativa comunale.

9.2. La procedura di formazione dei programmi deve essere di evidenza pubblica e la selezione delle proposte, presentate dai soggetti abilitati, deve avvenire attraverso un procedimento valutativo di comparazione sulla base di criteri e modalità preventivamente definiti e resi pubblici.

9.3. I comuni procedono alla formazione dei programmi di recupero urbano definendo le priorità di intervento nell'ambito degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, i requisiti dei soggetti proponenti, i contenuti delle proposte, le modalità e il termine di presentazione delle proposte, i criteri di ammissione e di valutazione delle proposte tenuto anche conto degli elementi definiti dalla regione.

10. DEFINIZIONE DELLE PRIORITA' DI INTERVENTO NELL' AMBITO DEL TERRITORIO COMUNALE

10.1. I comuni, in osservanza dei provvedimenti regionali emanati ai sensi del § 3 punto 3.5, possono definire o ulteriormente precisare, preliminarmente alla presentazione delle proposte di intervento, i requisiti e i criteri oggettivi con cui pervenire, in sede di valutazione, all'ammissibilità e alla definizione del grado di priorità delle proposte presentate, senza individuare gli insediamenti suscettibili di proposte medesime, ovvero individuare direttamente detti insediamenti attraverso un programma preliminare di intervento.

10.2. Ai fini della formazione del programma preliminare di intervento di cui al punto 10.1, i comuni individuano gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica su cui è possibile presentare le proposte di programma di recupero urbano, eventualmente assegnando ai diversi insediamenti un diverso grado di priorità.

10.3. I comuni possono altresì adottare una procedura mista combinando le azioni di cui ai punti 10.1 e 10.2: procedere alla formazione del programma preliminare di intervento, selezionando alcuni insediamenti di edilizia residenziale pubblica su cui è prioritario intervenire mediante programmi di recupero urbano, e stabilire i requisiti che gli altri insediamenti devono possedere per diventare oggetto di proposta di intervento, lasciando ai soggetti proponenti la possibilità di formulare proposte su qualsiasi insediamento pubblico diverso da quelli preventivamente selezionati, valutandone successivamente l'ammissibilità e il grado di priorità.

10.4. Qualora la regione abbia ritenuto ammissibile, nell'ambito dei criteri da essa forniti, la possibilità di localizzare interventi di integrazione in aree prossime agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica ed il comune intenda avvalersi di detta possibilità, gli insediamenti ed i criteri ai quali ispirare tale localizzazione andranno comunque preventivamente definiti nell'ambito del programma comunale preliminare di intervento.

10.5. Laddove i comuni assumono la preventiva individuazione dei requisiti e dei criteri oggettivi in alternativa al programma preliminare di intervento, per la valutazione delle proposte sotto l'aspetto della congruenza con le politiche urbanistiche detti criteri sono suddivisi per settori o parti di città.

10.6. Nell'ambito del programma preliminare i comuni possono definire, per ogni insediamento di edilizia residenziale pubblica, gli interventi pubblici necessari, con riferimento alle tipologie di cui al § 4 punto 4.3, sulla base degli elementi di cui al punto 10.7, nonché gli interventi privati ammissibili, con riferimento alle modalità e alle tipologie di cui al § 4 punto 4.4.

10.7. Le priorità di intervento, di cui al punto 10.1, devono essere definite in modo conforme alle indicazioni di cui alla lettera a) del § 5.3.2 della citata delibera CIPE, con riguardo particolare ai seguenti parametri di riferimento relativi agli insediamenti di edilizia residenziale pubblica:

- a) la dimensione;
- b) la collocazione nel contesto urbano e territoriale;
- c) il livello di tensione e di degrado sociale riscontrabile;
- d) il livello di degrado ambientale all'interno e nel contesto degli insediamenti;
- e) il livello di degrado edilizio dei fabbricati residenziali;

f) lo stato di conservazione, il livello di efficienza e la dotazione degli standard urbanistici con riferimento alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

11. VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

11.1. Successivamente alla verifica di ammissibilità delle proposte di intervento mediante l'accertamento dei requisiti dei soggetti privati, della completezza della documentazione nonché della rispondenza alle eventuali indicazioni di cui al § 10 punto 10.1 lettere a) e b), i comuni provvedono alla valutazione delle proposte medesime, sulla base di criteri definiti dalla regione o, nel caso in cui la regione non abbia provveduto in proposito, sulla base di criteri autonomamente determinati. Tali criteri, salvo quanto ulteriormente specificato in materia da regioni e comuni, tengono conto di:

- a) grado di priorità dell'insediamento;
- b) comparazione economica sintetica;
- c) qualità dell'offerta tecnica;
- d) conseguimento di obiettivi generali.

11.2. Ai fini del confronto tra le diverse proposte di intervento, i comuni valutano il grado di priorità dell'insediamento oggetto della proposta, di cui al § 10 punto 10.1.

11.3. La comparazione economica sintetica, di cui alla lettera b) del punto 11.1, consiste in una relazione sulle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione del programma, considerando:

- a) entità del finanziamento, mediante risorse private, di interventi pubblici valutati sulla base di costi parametrici (convenienza economica del soggetto pubblico);
- b) valore degli immobili realizzati dal soggetto privato in variante agli strumenti urbanistici vigenti, al netto dei costi di realizzazione, valutati su base parametrica (convenienza economica del soggetto privato);
- c) valore degli immobili o porzioni di immobili oggetto di cessione di diritti reali a favore del soggetto privato, valutati a prezzo di mercato (convenienza economica del soggetto privato).

11.4. Sulla base dei precedenti criteri, le regioni o i comuni mettono a punto specifici costi parametrici e specifici indicatori per la misurazione e la comparazione (per rapporto ovvero per differenza) della convenienza economica che ciascun soggetto rispettivamente consegue con la realizzazione dell'intervento.

11.5. L'offerta tecnica di cui alla lettera c) del punto 11.1, può essere valutata sulla base dei seguenti criteri:

- a) idoneità delle soluzioni tecniche e funzionali adottate ai fini della riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale;
- b) idoneità delle garanzie fornite circa l'attuazione completa e puntuale del programma, sulla base dei tempi e delle modalità indicate dal soggetto attuatore per la fase di realizzazione e, ove prevista, per la fase di gestione;
- c) completezza ed attendibilità del programma temporale di attuazione;
- d) definizione dei requisiti prestazionali, ai quali si atterrà il soggetto attuatore in fase di progetto esecutivo, e delle modalità di verifica degli stessi relativamente agli interventi pubblici del programma per i quali il privato assuma l'attuazione a propria cura e spese;
- e) grado di definizione formale del progetto presentato.

11.6. Gli obiettivi generali, di cui alla lettera d) del punto 11.1, riguardano le priorità stabilite in sede di programmazione nazionale degli interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla citata delibera CIPE, che non siano già considerate nella valutazione delle priorità di cui alla lettera a) del punto 11.1, con particolare riferimento alle preferenze accordate alla realizzazione di alloggi da assegnare in locazione ai lavoratori dipendenti o alle categorie sociali deboli, ad interventi di edilizia

residenziale di recupero rispetto alla nuova edificazione, alla realizzazione di alloggi in locazione o in locazione a proprietà differita e di alloggi con prezzi di cessione e canoni di locazione convenzionati.

11.7. La regione, nel caso in cui non abbia provveduto alla ripartizione territoriale delle risorse o abbia provveduto per ambiti sovra-comunali, secondo le modalità di cui al § 3 punto 3.3, lettere a) e b), ricevute le proposte di intervento dai comuni, provvede, al fine di realizzare le compatibilità con i finanziamenti programmati, ad una ulteriore selezione delle proposte pervenute, tenuto tra l'altro conto del grado di efficienza dei finanziamenti pubblici, in ragione del maggiore apporto di finanziamento privato agli interventi pubblici previsti dal programma.

12. ELABORATI DA PRESENTARE A CORREDO DELLE PROPOSTE

12.1. La proposta di programma di recupero urbano, salvo quanto ulteriormente specificato in materia da regione e comuni, contiene:

- a) relazione illustrativa dell'intero programma con descrizione delle tipologie di intervento in relazione alle priorità di cui al § 10 ed al conseguimento degli obiettivi generali; definizione dei soggetti pubblici e privati partecipanti al programma e relative competenze; quantificazione e natura delle risorse finanziarie; procedure per l'acquisizione delle aree e degli immobili; stima dei nuclei familiari interessati dal programma di recupero urbano ai fini dell'indicazione delle modalità di alloggiamento temporaneo degli stessi e della loro definitiva sistemazione; stato degli immobili (fabbricati, aree); vincoli gravanti sulla zona di intervento;
- b) relazione tecnica contenente l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di quelle di progetto, con particolare attenzione ai problemi di accessibilità degli impianti e dei servizi a rete; descrizione degli elementi di arredo urbano previsti dal programma; requisiti prestazionali e modalità di verifica degli stessi;
- c) elaborati grafici contenenti la perimetrazione della zona urbana interessata dagli interventi; la sua destinazione d'uso, le relative norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico vigente, nonché le eventuali difformità dallo stesso; gli elenchi catastali delle aree e degli immobili oggetto del programma; un progetto di massima in scala adeguata;
- d) comparazione economica sintetica del programma conforme agli indicatori ed ai criteri di cui al § 11 punto 11.3;
- e) il programma dettagliato dei tempi di attuazione e le garanzie fornite per il suo puntuale rispetto di cui al § 11 punto 11.5 lettera b);
- f) piano di fattibilità giuridico-amministrativa che individui i vincoli, gli adempimenti, gli atti giuridici ed amministrativi, i relativi tempi e le relative procedure di assolvimento, ivi compresa l'esecuzione di eventuali indagini propedeutiche e di accertamenti, intesi a verificare la compatibilità degli interventi medesimi con la tutela di interessi storici, artistici, archeologici, paesaggistici, idrogeologici ecc., da effettuarsi con le modalità di cui al § 8 della delibera CIPE 21 dicembre 1993, ai fini dell'attuazione della proposta medesima”:

DECRETA:

Art. unico

La delibera adottata dal comitato esecutivo del C.E.R. nella seduta del 9 novembre 1994 è resa esecutiva.