



CONFERENZA DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME

PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA PER ALLOGGI A CANONE SOSTENIBILE (D.M. del 26.03.2008)

Orientamenti delle Regioni per la predisposizione dei bandi

A seguito della sentenza del 5 novembre 2007 del Tar Lazio, resa su ricorso della Regione Umbria, con la quale è stato annullato il D.M. 8 marzo 2006 per “Il completamento del programma innovativo in ambito urbano Contratti di quartiere II”, con il D.M. del 26.03.2008 prot. n. 2295 del Ministero delle Infrastrutture, è stato attivato un programma innovativo in ambito urbano denominato: “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile”. Questo programma, da realizzarsi con il concorso e la collaborazione delle Regioni, è finalizzato all’incremento della disponibilità degli alloggi in locazione a canone sostenibile e al miglioramento infrastrutturale di ambiti urbani e quartieri degradati caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo.

Il Decreto, è stato accolto con notevole interesse da parte delle Regioni, che hanno tenuto un incontro a Roma, in data 8 aprile 2008, al fine di concordare linee di indirizzo comuni per la realizzazione del programma medesimo.

Dal dibattito scaturito sono emerse riflessioni e indicazioni di carattere generale.

In primo luogo unanimemente si è ritenuto più opportuno, anziché predisporre un bando unico o un modello di bando “tipo”, fissare alcuni contenuti comuni relativamente a tempi e procedure da rispettare nei bandi regionali, lasciando poi a ciascuna Regione la definizione dei dettagli in funzione di specifiche problematiche ed esigenze del caso.

Per cui, fermi restando le caratteristiche, i contenuti edilizi e urbanistici che il D.M. di che trattasi ha sancito come imprescindibili, e che di seguito vengono sinteticamente esposti, si è teso ad indicare delle soluzioni, anche interpretative, su quegli elementi che il Decreto non ha definito nello specifico, ma che si è convenuto debbano essere contenuti in modo omogeneo in tutti i bandi regionali per la realizzazione dei programmi in questione.

Il Decreto stabilisce che i programmi di riqualificazione urbana proposti dai comuni, debbano prevedere il recupero o la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione a canone sostenibile, per una quota non inferiore al 50% del costo complessivo del programma, mediante iniziative attivate sia da operatori pubblici (comuni ed ex IACP comunque denominati) che privati (imprese, cooperative, fondazioni, ecc). Per gli alloggi recuperati o di nuova realizzazione è previsto un rendimento energetico superiore almeno del 30% rispetto alla vigente normativa nazionale in materia.

Al fine inoltre di ridurre il disagio abitativo, il D.M. medesimo sancisce che i programmi contribuiscono all’incremento e al miglioramento della dotazione infrastrutturale, mediante opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio del quartiere o ambito urbano complessivamente

considerati. Gli interventi contenuti nei programmi di riqualificazione urbana comunque denominati o in piani attuativi, dovranno essere conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

Per quanto riguarda le risorse da destinare a tali programmi, è stabilito un cofinanziamento regionale pari al 30% del finanziamento statale e un cofinanziamento comunale pari almeno al 14% del complessivo finanziamento stato/regione assegnato al singolo programma selezionato.

Fin qui quanto disposto dal D.M. n. 2295 del 26.03.2008.

Di seguito si propongono gli argomenti che disciplinano più in dettaglio i contenuti dei programmi, le procedure e i tempi di realizzazione, che si ritiene possano essere accolti in tutti i bandi regionali.

Innanzitutto si ritiene che la proposta di programmi di riqualificazione urbana possa essere presentata non soltanto da un singolo comune ma anche da comuni associati tra loro, purché la proposta intercomunale riguardi un unico ambito urbano e quartieri comunque contigui e caratterizzati da problematiche di disagio abitativo simili. Si tratterà quindi di un unico programma redatto ed approvato da più comuni associati.

In secondo luogo, si conferma la necessità che gli interventi previsti dai programmi siano conformi agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, e che per l'approvazione delle varianti urbanistiche, i comuni si possano avvalere delle procedure di cui agli accordi di programma, ai sensi dall'art. 34 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto riguarda il cofinanziamento comunale, pari al 14 % del finanziamento statale e regionale, si ritiene che di norma tale contributo debba essere assicurato mediante l'impegno di risorse finanziarie proprie dell'amministrazione comunale. Le Regioni potrebbero però, con esplicite previsioni nei bandi, acconsentire che la copertura del cofinanziamento comunale possa avvenire anche facendo ricorso alla messa a disposizione, previa cessione o assegnazione per alcuni anni e adeguata valutazione economica dei benefici che gli operatori potrebbero trarre, di beni immobili per la realizzazione di interventi di tipo prevalentemente residenziale.

In merito alla dimensione dei comuni che possono presentare programmi di riqualificazione urbana (discrimine dei 15.000 residenti e riserva del 20% delle risorse per i comuni meno di 15.000 abitanti) si segnala la situazione delle Regioni più piccole nelle quali anche la numerosità dei comuni che presentano una popolazione inferiore a 15.000 abitanti è sicuramente ragguardevole. Questo tema si lega fortemente a quello del costo minimo dei programmi (1,5 milioni per comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e 5,0 milioni per i comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti) ed alla entità delle risorse assegnate alle Regioni.

Infatti per alcune piccole Regioni l'entità delle risorse assegnate non consente di prendere in considerazione comuni di dimensioni maggiori ai 15.000 abitanti e conseguentemente i programmi finanziabili potranno riguardare soltanto comuni di piccola dimensione.

Inoltre nelle Regioni ove il finanziamento pubblico (statale, regionale e comunale) non raggiunge l'importo di 1,5 milioni si dovrà consentire la deroga rispetto al costo minimo del programma previsto dal D.M.

Tra gli operatori privati che possono partecipare al programma risulta opportuno far rientrare, in ragione della presenza di interventi di recupero, singoli proprietari di alloggi che si impegnano anche ad affittare alle condizioni previste dal D.M., nell'ottica del superamento del degrado dell'ambito urbano considerato.

Per quanto riguarda le urbanizzazioni, prendendo in considerazione quanto stabilito dal decreto relativamente al "... miglioramento dell'equipaggiamento infrastrutturale dei quartieri ..." ed "... all'incremento della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati mediante la realizzazione di urbanizzazioni secondarie a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare..." potranno essere ammessi a finanziamento tutti gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria a patto che siano inclusi nell'ambito urbano identificato, purchè, siano finalizzati al miglioramento delle condizioni di degrado dell'ambito stesso.

La Commissione regionale per la selezione dei programmi, che avrà sede presso le Regioni competenti, è composta da due rappresentanti designati dalla Regione, due rappresentanti designati dell'ANCI regionale e due designati dal Ministero delle Infrastrutture.

Per quanto riguarda invece la definizione dei tempi di attuazione dei programmi di riqualificazione urbana in argomento, si concorda quanto di seguito riportato:

1. conferma del cofinanziamento regionale al Ministero entro 30 giorni dalla pubblicazione del D.M. 26 marzo 2008, prot. n. 2295;
2. approvazione dei bandi regionali e dei relativi criteri di selezione entro 60 giorni dalla pubblicazione del D.M. 26 marzo 2008, prot. n. 2295;
3. presentazione da parte dei comuni dei programmi (corredati dai progetti preliminari) entro 180 giorni dalla pubblicazione del bando regionale;
4. approvazione da parte della Regione della graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento, sulla base di quanto proposto dalla Commissione selezionatrice, entro 60 giorni dalla scadenza per la presentazione dei programmi;
5. inizio lavori di almeno un intervento previsto dal programma entro 270 giorni dall'approvazione della graduatoria dei programmi ammessi a finanziamento;
6. fine dei lavori degli interventi previsti nel programma entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

Da ultimo si evidenzia che in ragione dell'autonomia statutaria attribuita alle Province Autonome di Trento e Bolzano si dovrà tenere conto che le stesse potranno provvedere ad approntare bandi con le modalità e procedure stabilite dai rispettivi ordinamenti, in applicazione di quanto disposto dall'art.5. della legge n. 386/89.

Infine per quanto attiene le procedure da seguire per il trasferimento delle risorse dallo Stato alle Regioni si ritiene di proporre al Ministero delle Infrastrutture modalità di erogazione tali da assicurare una disponibilità anticipata rispetto alle effettive necessità di spesa di risorse, al fine di evitare ritardi nei pagamenti degli interventi.

Si ipotizza l'erogazione del contributo statale in poche tranche ed una rendicontazione della spesa maturata effettuata semestralmente in analogia con quelle già praticate per altri programmi cofinanziati.

Tali modalità dovranno essere, comunque, concordate e precisate con il Ministero.

Roma, 3 luglio 2008