



REGIONE MARCHE – Servizio ITE – Infrastrutture Trasporti ed Energia
PF EDILIZIA ed ESPROPRIAZIONE

PIANO REGIONALE ERP 2014-2016

Indirizzi e Criteri

Ancona, 24 marzo 2014

STRATEGIE DEL PIANO REGIONALE

- A. Avviare un programma organico di interventi di **recupero del patrimonio abitativo ERP e non ERP, inutilizzato**, di proprietà di ERAP e Comuni.
- B. Incrementare l'offerta delle **abitazioni a canone moderato** ed agevolare l'accesso alla proprietà della 1° casa con interventi di edilizia agevolata _ anche con la formula dell' **affitto con riscatto** _ con nuovi interventi e/o intervenendo sul libero mercato di alloggi di immediata disponibilità
- C. Interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente ed acquisto alloggi immediatamente disponibili tramite il reinvestimento dei **proventi delle vendite del patrimonio abitativo ERP**
- D. Sperimentazione di **nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica**

LINEA DI INTERVENTO A

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

Soggetti attuatori e procedure di intervento

I soggetti attuatori degli interventi tra i quali saranno ripartite le risorse disponibili sono gli ERAP Marche ed i Comuni proprietari degli alloggi da riqualificare .

ERAP Marche, di concerto con i Comuni interessati per gli alloggi di cui è gestore, provvede alla formazione di un **Programma triennale di interventi**, ordinato ed articolato in relazione ai seguenti **criteri ed indirizzi** :

- **Efficacia degli interventi** espressa in relazione al **rapporto al costo ed al tempo** necessario per il ripristino dell'agibilità dell'edificio;
- 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.

LINEA DI INTERVENTO B

Incrementare l'offerta delle **abitazioni a canone moderato** ed agevolare l'accesso alla proprietà della 1° casa con interventi di edilizia agevolata _ anche con la formula dell' **affitto con riscatto** _ con nuovi interventi e/o intervenendo sul libero mercato di alloggi di immediata disponibilità.

Soggetti attuatori e procedure di intervento

1. Soggetti attuatori tradizionali _ **Comuni e Province** _ promuovono interventi in regime di **edilizia agevolata** con procedure di evidenza pubblica per la localizzazione degli interventi e la individuazione degli operatori interessati;
2. **Fondi immobiliari chiusi** di cui al DPCM 16.07.2009 costituiti per la realizzazione di interventi di *social housing*;

Il Piano, in ragione del **fabbisogno abitativo e delle condizioni del mercato immobiliare** rilevati, stabilisce la quote delle risorse:

- da destinare **all'acquisto di alloggi immediatamente disponibili**
- da destinare **all'acquisto con recupero di immobili esistenti**

Requisiti soggettivi destinatari degli alloggi ed oggettivi degli interventi

I destinatari degli alloggi devono possedere i **requisiti soggettivi previsti dall'art.18 della L.R.36/2005** e sono individuati sulla base di graduatorie o elenchi predisposti dai Comuni.

Gli **alloggi** oggetto degli interventi dovranno risultare:

- conformi agli strumenti urbanistici ed ai **limiti dimensionali** di cui agli articoli 16 e 43 della **legge 457/78** e successive modificazioni;
- compresi nelle **categorie di intervento** di cui alle lettere c), d) ed e) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001 (T.U. Edilizia);
- accessibili, ai sensi della vigente normativa in materia di **barriere architettoniche**;
- in possesso della **classificazione di efficienza energetica** di cui al DM 26/06/2009 non inferiore a "B/C" (*in alternativa : prevedere il raggiungimento della classe energetica superiore a quella di origine*).

Contributi

La formula di **affitto con riscatto** prevede un **contributo per l'operatore che concede l'alloggio** in locazione a canone convenzionato proporzionato alla durata della locazione ed un **contributo in conto riscatto a favore del beneficiario**.

Adesione a fondo immobiliare chiuso

L'individuazione del fondo immobiliare cui aderire avviene a seguito di **procedure ad evidenza pubblica** tra i fondi operanti nella Regione Marche e nelle regioni limitrofe ed è subordinata all'impegno della società di gestione del fondo immobiliare ad:

- 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 sul territorio regionale** pari almeno ad **1,5 volte** 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 in **regime di edilizia agevolata**, ovvero applicare **prezzi di locazione e/o cessione** ed assegnazione degli alloggi coerenti con i vincoli di riferimento posti dalla normativa nazionale e regionale.

LINEA DI INTERVENTO C

Interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente ed acquisto alloggi immediatamente disponibili tramite il **reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio abitativo ERP**

Il Piano stabilisce i **criteri di ALIENAZIONE patrimonio ERP**:

- **Criteri di alienazione quantitativi**
- **Criteri di alienazione oggettivi/qualitativi**

Il Piano stabilisce i **criteri di PROGRAMMAZIONE e di REINVESTIMENTO** :

- **Criteri per il riparto delle risorse derivanti dalle alienazioni**
- **Criteri ed indirizzi per localizzazione dei nuovi interventi**

ALIENAZIONE

Criteri di alienazione quantitativi

Il Piano individua la **percentuale massima degli alloggi** di proprietà dell'ERAP Marche da alienare ed una **percentuale “di riserva”** (*tipo overbooking*) alla quale fare ricorso in caso di insufficiente propensione all'acquisto da parte degli assegnatari individuati in prima istanza.

La **misura della percentuale** è definita 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.

Il Piano stabilisce termini e modalità per il **monitoraggio finanziario del programma**, presupposto per la approvazione del programma di reinvestimento dei proventi delle alienazioni.

ALIENAZIONE

Criteri di alienazione oggettivi/qualitativi

Il Piano, al fine di assicurare ad ERAP Marche una razionale ed economica gestione del patrimonio, definisce 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*).

PROGRAMMAZIONE - REINVESTIMENTO

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'art. 11, comma 2, LR 36/2005, mediante acquisto, acquisto e recupero di immobili esistenti, nella misura massima del 20% delle risorse disponibili;

Il Piano definisce la percentuale dei proventi delle alienazioni degli alloggi da reinvestire nell'**ambito territoriale di provenienza** e la percentuale massima da destinare **all'acquisto di immobili sul libero mercato**.

PROGRAMMAZIONE - REINVESTIMENTO

Criteri ed indirizzi per localizzazione nuovi interventi

Nel rispetto dei principi di **celerità, efficacia ed economicità** degli interventi, sono prioritari:

Fabbisogno abitativo - Gli interventi sono localizzati prioritariamente nei :

-Comuni ad **alta tensione abitativa**, nei Comuni con **popolazione superiore a 25.000 abitanti**, nei Comuni **confinanti con capoluoghi di provincia**;

-Comuni, associati tra loro per fornire il servizio abitativo sociale, in relazione al raggiungimento di una determinata soglia di **domande insoddisfatte** presenti in graduatoria (*unica per tutti i Comuni associati*) con punteggi non inferiori a **punti**.

Cantierabilità - da valutare in relazione alla : disponibilità di un edificio del patrimonio immobiliare pubblico, **libero da vincoli, con destinazione urbanistica conforme** alla finalità dell'intervento o di un edificio di proprietà privata, in possesso dei medesimi requisiti ed al **livello della progettazione** disponibile .

Economicità ed efficacia dell'intervento - sono valutati, rispettivamente, 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 o 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 o al minor costo al metro quadro di superficie utile .

LINEA DI INTERVENTO D

Sperimentazione di nuove soluzioni di edilizia residenziale pubblica .

Le risorse verranno utilizzate per promuovere **forme abitative socialmente innovative** con elevate prestazioni energetico-ambientali, quali ad esempio :

- **co-housing** (*residenze con alloggi separati e servizi collettivi*);
- **autorecupero –autocostruzione**.

Obiettivi sono in linea con le esperienze già avviate dalla Regione Marche attraverso il **Piano ERP 2006-2008 (bandi - edifici energeticamente autosufficienti – autocostruzione)**, nel rispetto del Protocollo **ITACA MARCHE** .

Gli alloggi da realizzare sono destinati alla **locazione** ai sensi dell'art. 2, comma 3, legge 431/98.