

Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47 convertito, con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, art. 4, comma 1 - D.M. 16.03.2015 - Ammissione a finanziamento delle proposte di intervento per la formulazione di un Programma di recupero e la razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e delle ATER di Potenza e Matera

SCHEDA A

Criteri per l'attribuzione dei pesi e dell'ordine di priorità

Premesse

L'articolo 4 del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80 ha previsto l'approvazione con decreto interministeriale dei criteri per la formulazione di un programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli ex IACP.

Il Programma di recupero è finalizzato al ripristino degli alloggi di risulta e alla manutenzione straordinaria degli alloggi anche ai fini dell'adeguamento energetico, impiantistico statico e del miglioramento sismico degli immobili.

Con D.M. del 16.03.2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 116 del 21 maggio 2015 sono stati approvati i criteri per la formulazione del programma previsto dal comma 1 dell'articolo 4 del DL 47/2011, le tipologie di interventi ammissibili a finanziamento e sono stati definiti i criteri per la ripartizione delle risorse tra le Regioni.

Il programma è articolato in due linee di intervento:

- la prima (**lettera a**) è finalizzata a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti attraverso interventi di importo inferiore a 15.000 euro da realizzare entro sessanta giorni dalla data della determinazione regionale di concessione del finanziamento.
- la seconda (**lettera b**) è finalizzata al ripristino degli alloggi di risulta e alla manutenzione straordinaria degli alloggi, delle parti comuni o dell'intero edificio attraverso un insieme di tipologie di intervento cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50.000 euro per alloggio, da attuare mediante la realizzazione delle seguenti tipologie di intervento:
 - b.1. efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
 - b.2. messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
 - b.3. rimozione manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo, ecc.;
 - b.4. superamento delle barriere architettoniche;
 - b.5. manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'organismo abitativo e su quelle di pertinenza;
 - b.6. frazionamenti e accorpamenti, anche con rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici.

L'art. 1 comma 1 del D.M. 16.03.2015 fissa i seguenti criteri a cui devono rispondere gli interventi ai fini dell'inserimento del programma:

- a) rapida assegnazione degli alloggi non utilizzati per assenza di interventi di manutenzione;
- b) riduzione dei costi di conduzione degli alloggi da parte degli assegnatari e dei costi di gestione da parte degli enti gestori mediante l'adeguamento e il miglioramento impiantistico e tecnologico degli immobili e degli alloggi, con particolare riferimento alla prestazione energetica;
- c) trasformazione tipologica degli alloggi per tenere conto delle nuove articolazioni della domanda abitativa conseguente alla trasformazione delle strutture familiari, ai fenomeni migratori, alla povertà e marginalità urbana;
- d) adeguamento statico e miglioramento della risposta sismica.

L'art. 4 del D.M. 16.03.2015 stabilisce che le Regioni entro 120 giorni dalla data di pubblicazione del decreto (quindi entro il 18.09.2015) verificata la rispondenza delle proposte pervenute dai Comuni e dalle ATER ai criteri di cui all'art. 1, dichiarano l'ammissibilità al finanziamento delle proposte di intervento pervenute nel limite delle risorse individuate con i riparti di cui all'art. 3 e trasmettono i relativi elenchi, predisposti in ordine di priorità sulla base dei pesi relativi attribuiti da ciascuna regione ai criteri di cui all'art. 1 per ciascuna delle linee indicate.

Occorre pertanto attribuire, per ciascuna delle linee di intervento, i pesi relativi da attribuire ai criteri di cui all'art. 1, comma 1 per stabilire l'ordine di priorità di ammissione a finanziamento delle proposte di intervento predisposte dai Comuni e dalle ATER.

Si precisa che nei casi in cui, dalle schede informative, si evinca chiaramente che gli interventi si riferiscono ad interi edifici, l'elenco è stato redatto accorpando gli interventi riferiti allo stesso edificio.

Linea a)

La linea a) è finalizzata a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti attraverso interventi di importo inferiore a 15.000 euro da realizzare entro sessanta giorni dalla data della determinazione regionale di concessione del finanziamento.

Tra i criteri di ammissione a finanziamento di cui all'art. 1, comma 1, sono evidentemente pertinenti con tale linea di intervento solo quelli di cui alla lettera a) e b); si ritiene infatti che quelli relativi alle lettere c) e d) comportino importi e/o tempi necessari superiori a quelli fissati dal Decreto.

Per tale motivo nella scheda informativa richiesta a ciascun Comune/ATER, oltre a richiedere di indicare la presenza o meno dei requisiti di cui alle lettere a) e b) dell'art. 1, comma 1, è stato richiesto di fornire una serie di informazioni aggiuntive che consentissero di stabilire ulteriori criteri di priorità.

Le informazioni richieste ai Comuni/ATER hanno riguardato non solo la tipologia di intervento da eseguire e le informazioni sull'alloggio (età, grandezza), ma anche la presenza di eventuali assegnatari come riportato di seguito in elenco:

- 1) - sostituzione apparecchi igienico-sanitari
- 2) - sostituzione o riparazioni pavimenti
- 3) - sostituzione o riparazione infissi interni
- 4) - ripristino infissi esterni
- 5) - riparazione di pareti e sostituzione della piastrellatura
- 6) - rifacimento/adeguamento impianto elettrico e telefonico
- 7) -rifacimento/adeguamento impianto termo-idraulico
- 8) - rifacimento/adeguamento impianto rete gas
- 9) - superamento barriere architettoniche interne all'alloggio (da assegnare a disabile ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del DL 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge 80/2014 ovvero per cambio alloggio da assegnare a disabile)
- 10) - presenza di una graduatoria vigente da cui attingere gli assegnatari, nel rispetto di quanto previsto dal comma 4, dell'articolo 4, del DL 47/2014, convertito, con modificazioni dalla legge 80/2014
- 11) età dell'immobile (in anni)
- 12) presenza di alloggi sfitti da recuperare nel medesimo edificio (n. totale alloggi)
- 13) superficie dell'alloggio (mq)

Partendo dalla considerazione che nelle schede compilate da ciascun soggetto proponente la presenza del requisito di cui alla lettera a) è stata sempre indicata (per cui resterebbe solo la presenza del requisito di cui alla lettera b) a determinare la priorità) e che la linea a) è "finalizzata a rendere prontamente disponibili gli alloggi sfitti" si ritiene di dover stabilire la priorità delle proposte, in base ai seguenti elementi (in ordine di importanza):

- presenza di una graduatoria vigente da cui attingere gli assegnatari, nel rispetto di quanto previsto dal comma 4, dell'articolo 4, del DL 47/2014, convertito, con modificazioni dalla legge 80/2014i;
- presenza del requisito di cui alla lettera b) dell'art. 1, comma 1, del DM 16.03.2015;
- importo dell'intervento (in ordine crescente);
- presenza di alloggi sfitti da recuperare nel medesimo edificio (in ordine decrescente del n. di alloggi);

- superamento barriere architettoniche interne all'alloggio (da assegnare a disabile ai sensi del comma 4 dell'art. 4 del DL 47/2014, convertito con modificazioni dalla legge 80/2014 ovvero per cambio alloggio da assegnare a disabile)
- età dell'immobile (in ordine decrescente)
- superficie dell'alloggio (in ordine crescente)
- presenza del maggior numero di tipologie di intervento (numeri da 1 a 8 nella scheda informativa)

Linea b)

La linea b) è finalizzata al ripristino degli alloggi di risulta e alla manutenzione straordinaria degli alloggi, delle parti comuni o dell'intero edificio attraverso un insieme di tipologie di intervento cumulativamente ammissibili a finanziamento nel limite di 50.000 euro per alloggio, da attuare mediante la realizzazione delle seguenti tipologie di intervento:

- b.1. efficientamento energetico degli edifici da perseguire mediante il miglioramento dei consumi di energia e l'innalzamento di almeno una classe della prestazione energetica o la riduzione di almeno il 30% dei consumi registrati nell'ultimo biennio di utilizzazione dell'immobile;
- b.2. messa in sicurezza delle componenti strutturali degli immobili mediante interventi di adeguamento o miglioramento sismico;
- b.3. rimozione manufatti e componenti edilizie con presenza di materiali nocivi e pericolosi quali amianto, piombo, ecc.;
- b.4. superamento delle barriere architettoniche;
- b.5. manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'organismo abitativo e su quelle di pertinenza;
- b.6. frazionamenti e accorpamenti, anche con rinnovo e sostituzione di parti anche strutturali degli edifici.

In tale linea rientrano pertanto due categorie di interventi:

- quelli finalizzati al ripristino degli alloggi di risulta (in questa categoria rientrano, ad esempio, gli interventi che non sono stati ricompresi nella linea a) perché di importo superiore a 15.000 euro o perché richiedono un tempo superiore a 60 giorni)
- quelli finalizzati alla manutenzione straordinaria degli alloggi, delle parti comuni o dell'intero edificio (rientrano in questa categoria prevalentemente gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati su interi edifici); la tipologia degli interventi compresi in tale categoria deve però essere una di quelle da b.1 a b.6 indicate dall'art. 2, comma 1 del D.M. 16.03.2015.

Anche in questo caso nella scheda informativa richiesta a ciascun Comune/ATER, oltre a richiedere di indicare la presenza o meno dei requisiti di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 1, comma 1, e delle tipologie delle lettere da b.1) a b.6) dell'art. 2, comma 2 è stato richiesto di fornire una serie di informazioni aggiuntive come riportato di seguito in elenco:

- 1) - intervento relativo ad alloggio sfitto per mancanza di manutenzione
- 2) - presenza di una graduatoria vigente da cui attingere gli assegnatari, nel rispetto di quanto previsto dal comma 4, dell'articolo 4, del DL 47/2014, convertito, con modificazioni dalla legge 80/2014
- 3) età dell'immobile (in anni)
- 4) presenza di alloggi sfitti da recuperare nel medesimo edificio (n. totale alloggi)
- 5) Superficie dell'alloggio (mq)

Partendo dalla considerazione di dover dare priorità agli interventi che consentano di dare immediata risposta al fabbisogno abitativo e, in subordine, alla opportunità di dover garantire interventi di manutenzione straordinaria sul maggior numero di alloggi, si ritiene di dover stabilire la priorità delle proposte, in base ai seguenti elementi (in ordine di importanza):

- interventi su singoli alloggi sfitti per mancanza di manutenzione, sempreché in presenza di una graduatoria vigente da cui attingere gli assegnatari, nel rispetto di quanto previsto dal comma 4, dell'articolo 4, del DL 47/2014, convertito, con modificazioni dalla legge 80/2014;
- importo medio per alloggio (in ordine crescente)
- presenza di alloggi sfitti da recuperare nel medesimo edificio (in ordine decrescente del n. di alloggi);
- presenza del requisito di cui alla lettera a) dell'art. 1, comma 1
- presenza del requisito di cui alla lettera b) dell'art. 1, comma 1
- presenza del requisito di cui alla lettera d) dell'art. 1, comma 1
- presenza del requisito di cui alla lettera c) dell'art. 1, comma 1
- interventi comprendenti il maggior numero di tipologie tra quelle di cui alle lettere da b.1 a b.6 del DM 16.03.2015.