



# Regione Umbria

Giunta Regionale

---

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

**N. 492 DEL 07/05/2012**

**OGGETTO:** Legge regionale 28/11/2003, n. 23 - art. 25, comma 7. Approvazione nuovi schemi di convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale.

		PRESENZE
Marini Catuscia	Presidente della Giunta	<u>Presente</u>
Casciari Carla	Vice Presidente della Giunta	Assente
Bracco Fabrizio	Componente della Giunta	Presente
Cecchini Fernanda	Componente della Giunta	Presente
Riommi Vincenzo	Componente della Giunta	Presente
Rometti Silvano	Componente della Giunta	Presente
Rossi Gianluca	Componente della Giunta	Assente
Tomassoni Franco	Componente della Giunta	Assente
Vinti Stefano	Componente della Giunta	Presente

---

Presidente: Catuscia Marini

Segretario Verbalizzante: Catia Bertinelli

Efficace dal 07/05/2012.

Il funzionario: FIRMATO

---

## LA GIUNTA REGIONALE

**Visto** il documento istruttorio concernente l'argomento in oggetto e la conseguente proposta dell'Assessore Stefano Vinti

**Preso atto:**

- a) del parere favorevole di regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;
- b) del parere favorevole sotto il profilo della legittimità espresso dal Dirigente competente;
- c) della dichiarazione del Dirigente medesimo che l'atto non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;
- d) del parere favorevole del Direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

**Vista** la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e la normativa attuativa della stessa;

**Visto** il Regolamento interno di questa Giunta;

**A voti** unanimi espressi nei modi di legge,

### DELIBERA

- 1) di fare proprio il documento istruttorio e la conseguente proposta dell'Assessore, corredati dei pareri prescritti dal Regolamento interno della Giunta, che si allegano alla presente deliberazione, quale parte integrante e sostanziale, rinviando alle motivazioni in essi contenute;
- 2) di modificare e integrare per le motivazioni espresse nel documento istruttorio gli "schemi tipo di convenzione" approvati con propria precedente deliberazione n. 2157/06;
- 3) di approvare, conseguentemente, gli allegati A), B), C) e D), che costituiscono parte integrante e sostanziale al presente atto, concernenti i nuovi schemi tipo di convenzione che disciplinano la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale ai sensi della L. R. 28/11/2003, n. 23;
- 4) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

**IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE**

f.to Catia Bertinelli

**IL PRESIDENTE**

f.to Catuscia Marini

## DOCUMENTO ISTRUTTORIO

### **Oggetto: Legge regionale 28/11/2003, n. 23 - art. 25, comma 7. Approvazione nuovi schemi di convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale.**

La legge regionale 28/11/2003 n. 23, emanata a seguito del trasferimento di competenze dallo Stato alle Regioni in materia di edilizia residenziale pubblica, ha definito gli obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione nell'ambito delle politiche abitative in Umbria.

La legge prevede un processo di programmazione articolato in piani triennali e programmi operativi annuali (POA).

Il primo Piano Triennale, relativo al periodo 2004-2006, è stato approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 441 del 21/12/2004, mentre il secondo, relativo al periodo 2008-2010, con deliberazione n. 257 del 16/09/2008.

L'art. 25, comma 7, della citata legge n. 23/03 prevede che la realizzazione degli interventi nell'ambito dei singoli Piani Operativi sia disciplinata da una convenzione da stipulare da parte dell'Operatore con il Comune competente sulla base dello schema tipo approvato dalla Giunta regionale.

Pertanto con deliberazione n. 2157 del 11/12/2006 la Giunta regionale ha approvato detti "schemi tipo di convenzione" che sono stati utilizzati dai singoli Comuni per la disciplina degli interventi di edilizia residenziale attuati nell'ambito di ciascun POA.

Con decreto del 22 aprile 2008 del Ministero delle Infrastrutture è stato definito puntualmente "l'alloggio sociale" e sono state definite le sue caratteristiche e requisiti.

Quindi per una completa corrispondenza con le prescrizioni del citato D.M. in sede di approvazione del POA preliminare 2008/2009 la Giunta regionale ha stabilito che tutti gli interventi realizzati, nell'ambito del triennio 2008/2010, in locazione a canone concordato abbiano limiti temporali ben definiti.

Di conseguenza anche per la locazione a canone concordato definita "permanente" nel Piano triennale 2008/2010 è stato stabilito un limite temporale di 30 anni.

Con nota del 16/12/2011 il notaio Mario Biavati di Perugia ha fatto presente alcune osservazioni in merito ai contenuti dei sopra citati "schemi tipo" che a proprio giudizio sarebbe opportuno prendere in considerazione per una eventuale modifica e precisamente:

- non prevedere la "nullità" per il mancato rispetto degli obblighi di convenzione (art. 12) e il "prezzo imposto" per i trasferimenti di proprietà successivi alla prima vendita (art. 13) in quanto detti obblighi e/o vincoli, originariamente previsti dai commi 15, 16, 17, 18 e 19 dall'art. 35 della L. 865/71 che sono stati interamente abrogati con l'articolo 23 della L. 179/92, non sono più contemplati dalle norme vigenti in materia di edilizia residenziale ivi compresa la L. R. n. 23/03.

Inoltre con note del 31/8/2011 e del 16/11/2011 la **Legacoop** e l'ANCE Umbria, congiuntamente, hanno sollecitato la Giunta regionale affinché procedesse ad un aggiornamento e/o modifica degli schemi di convenzione di cui trattasi relativamente alle componenti il prezzo di cessione degli alloggi ed in particolare:

- all'aumento di 6 punti percentuali per le spese tecniche e generali, che negli schemi attualmente in vigore è prevista nella misura del 15% del costo di costruzione. Tale incremento è stato richiesto in considerazione che negli ultimi anni sono state introdotte nuove disposizioni legislative che hanno previsto ulteriori obblighi per gli operatori e progettisti con il conseguente aumento degli oneri per la progettazione, quali:
  - oneri derivanti dalle prescrizioni del D. lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute ed della sicurezza nei luoghi di lavoro;
  - oneri derivanti dall'entrata a regime della legge n. 447/95 in materia di prevenzione dall'inquinamento acustico;
  - oneri per ottenimento del certificato di sostenibilità ambientale di cui alla L. R. n. 17/08, obbligatorio per gli interventi di edilizia residenziale realizzati con contributo pubblico;

- oneri per ottenimento dell'Attestato di certificazione energetica (ACE) di cui al D. lgs. 192/05 obbligatorio dal luglio del 2009;
- oneri derivanti dalla costituzione da parte dell'operatore di idonee garanzie (polizze fideiussorie) a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti (D.lgs. 122/05);
- all'aumento di 0,15 punti percentuali per gli oneri di prefinanziamento che negli schemi attualmente in vigore è stabilita nella misura dello 0,3% per ogni mese previsto per l'esecuzione dei lavori. Tale incremento è richiesto in virtù del notevole aumento dello "spread" applicato dagli Istituti di credito sui mutui ipotecari richiesti e comunque necessari per poter realizzare gli interventi.

Considerato:

- che la modifica della locazione a canone concordato da permanente, quindi senza soluzione di continuità, a termine per 30 anni è un obbligo a cui non era possibile sottrarsi e pertanto gli schemi tipo vanno adeguati;
- che le osservazioni proposte dal notaio Biavati appaiono motivate e quindi si ritiene che debbano essere modificati sia l'art. 12 che l'art. 13 dei precedenti "schemi tipo di convenzione" approvati con la D.G.R. n. 2157/06;
- che le richieste formulate dalla LEGACOOP Umbria e dall'ANCE Umbria possono essere accolte in quanto:
  - per quanto riguarda le "spese tecniche e generali", effettivamente le normative sopra richiamate, che hanno previsto ulteriori obblighi sia per gli operatori che per i progettisti, sono state emanate o comunque sono andate a regime dopo l'approvazione della sopra citata D.G.R. n. 2157/06;
  - per quanto riguarda gli "oneri di prefinanziamento", è inconfutabile l'aumento dello "spread" che si è verificato dal 2006 ad oggi.

Tuttavia per le "spese tecniche e generali" appare congruo concedere un aumento di 3 (tre) punti percentuali e non di 6 (sei) come richiesto e per gli "oneri di prefinanziamento" un aumento di 0,1 punti percentuali e non di 0,15 come richiesto.

Sulla base di quanto sopra esposto si rende quindi necessario modificare e/o integrare i precedenti schemi tipo di convenzione approvati con la D.G.R. n. 2157/06 che variano in relazione alla destinazione degli alloggi (locazione o vendita) e alla tipologia d'intervento (nuova costruzione o recupero) e che sono riportati negli allegati A), B), C) e D) al presente documento istruttorio come di seguito specificati:

- allegato A) schema tipo per interventi di nuova costruzione volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita o all'assegnazione in proprietà;
- allegato B) schema tipo per interventi di recupero volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla vendita o all'assegnazione in proprietà;
- allegato C) schema tipo per interventi di nuova costruzione volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato;
- allegato D) schema tipo per interventi di recupero volti alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**, si propone alla Giunta regionale:

- 1) di modificare e integrare per le motivazioni sopra espresse gli "schemi tipo di convenzione" approvati con propria precedente deliberazione n. 2157/06;
- 2) di approvare, conseguentemente, gli allegati A), B), C) e D), che costituiscono parte integrante e sostanziale al presente documento istruttorio, concernenti i nuovi schemi tipo di convenzione che disciplinano la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale ai sensi della L. R. 28/11/2003, n. 23;
- 3) di pubblicare la presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione.

Perugia, lì 23/04/2012

L'istruttore  
Lauro Marinelli  
FIRMATO

---

### **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E AMMINISTRATIVA**

Ai sensi del vigente Regolamento interno della Giunta: si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e amministrativa del procedimento e si trasmette al Dirigente per le determinazioni di competenza.

Perugia, li 26/04/2012

Il responsabile del procedimento  
Lauro Marinelli

FIRMATO

---

### **PARERE DI LEGITTIMITÀ**

Ai sensi del vigente Regolamento interno della Giunta;  
Visto il documento istruttorio;  
Atteso che sull'atto è stato espresso:  
- il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica e amministrativa reso dal responsabile del procedimento;

Si esprime parere favorevole in merito alla legittimità dell'atto e si dichiara che l'atto non comporta oneri a carico del Bilancio regionale;

Perugia li 02/05/2012

Il dirigente di Servizio  
- Giuliana Mancini

FIRMATO



# Regione Umbria

## Giunta Regionale

DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE, INNOVAZIONE E COMPETITIVITA'  
DELL'UMBRIA

---

**OGGETTO:** Legge regionale 28/11/2003, n. 23 - art. 25, comma 7. Approvazione nuovi schemi di convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale.

---

---

### PARERE DEL DIRETTORE

Il Direttore, ai sensi e per gli effetti degli artt. 6, l.r. n. 2/2005 e 13 del Regolamento approvato con Deliberazione di G.R., 25 gennaio 2006, n. 108:

- riscontrati i prescritti pareri del vigente Regolamento interno della Giunta,
- verificata la coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione,

esprime parere favorevole alla sua approvazione.

Perugia, lì 02/05/2012

IL DIRETTORE  
LUCIO CAPORIZZI

FIRMATO



## **Regione Umbria**

Giunta Regionale

Assessorato regionale "Politica della casa: edilizia sovvenzionata ed agevolata.  
Programmazione delle opere pubbliche ed interventi diretti. Normativa in materia di LL.PP.  
Infrastrutture tecnologiche immateriali. Mitigazione del rischio sismico e geologico.  
Sicurezza nei cantieri. Sicurezza stradale."

---

**OGGETTO:** Legge regionale 28/11/2003, n. 23 - art. 25, comma 7. Approvazione nuovi schemi di convenzione tipo per interventi di edilizia residenziale.

---

### **PROPOSTA ASSESSORE**

L'Assessore ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

**propone**

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto

Perugia, li 02/05/2012

Assessore Stefano Vinti

FIRMATO

---

Si dichiara il presente atto urgente

Perugia, li

L'Assessore