

- ❖ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 aprile 2004, n. 354.**
Bando di concorso per il recupero ed il risanamento delle abitazioni nei centri storici minori del Lazio 10
- ❖ **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 30 aprile 2004, n. 355.**
Legge regionale 16 aprile 2002, n. 8, articolo 82. Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il Comune di Roma), Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e per il Comune di Roma 17

355 30 APR. 2004

Oggetto: legge regionale 16 aprile 2002, n. 8 – Articolo 82. Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il Comune di Roma), Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e per il Comune di Roma.

LA GIUNTA REGIONALE

SU proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Casa;

VISTA la legge 5 agosto 1978, n. 457;

VISTA la legge 17 febbraio 1992, n. 179;

VISTA la legge 4 dicembre 1993, n. 493;

VISTA la legge regionale 5 agosto 1999, n. 12;

VISTA la legge regionale 16 aprile 2002, n. 8;

VISTO in particolare, della legge regionale 16 aprile 2002, n.8, l'articolo 82 e successive modificazioni ed integrazioni di istituzione di un fondo di rotazione per la realizzazione di programmi pluriennali di edilizia residenziale agevolata;

CONSIDERATO che il predetto articolo 82 della legge 8/2002:

- Stabilisce la ripartizione dei fondi;
- Indica i soggetti a cui destinare i mutui;
- Prevede l'emanazione di appositi bandi per il raggiungimento del fine per il quale è stato istituito il fondo;
- Individua l'Ente gestore del fondo di rotazione nell'Agenzia Sviluppo Lazio SpA;
- Rinvia ad una Convenzione, da stipulare tra la Regione Lazio e l'Agenzia Sviluppo Lazio SpA, l'individuazione della normativa per la gestione del fondo di rotazione;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 19 marzo 2004, n. 181 di approvazione dello schema di convenzione da stipulare tra l'Agenzia Sviluppo Lazio SpA e la Regione Lazio;

RITENUTO che, completate tutte le procedure amministrative, sia possibile indire il bando di concorso per la concessione di mutui agevolati a cooperative edilizie e imprese di costruzione per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata;

RITENUTO opportuno, nelle more della stipula della Convenzione tra l'Agenzia Sviluppo Lazio SpA e la Regione Lazio, procedere all'approvazione ed emanazione del "Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il Comune di Roma), Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e per il Comune di Roma" – ALLEGATO A, che fa parte integrante della presente deliberazione;

RITENUTO necessario, al fine di accelerare e semplificare l'iter procedurale del bando, acquisire le domande attraverso la procedura informatizzata;

RITENUTO opportuno affidare alla Società Laziomatica SpA la realizzazione della procedura informatica per la gestione delle domande on-line sulla base della Convenzione in essere con la Direzione Sistemi Informativi e Statistici, specificando quali siano gli "elementi significativi che deve contenere lo schema di domanda", come da ALLEGATO B, che fa parte integrante della presente deliberazione;

CONSIDERATO, inoltre, che gli operatori, unitamente alla domanda debbono presentare un "Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità";

PREDISPOSTI, a tal fine,

- "Elementi capitolato prestazionale e di qualità" riportati nell'ALLEGATO C, che fa parte integrante della presente deliberazione;
- "linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto edilizio" riportate nell'ALLEGATO D, che fa parte integrante della presente deliberazione;

RITENUTO, pertanto, opportuno approvare quanto contenuto nell'ALLEGATO C e nell'ALLEGATO D;

ESPERITA la procedura di consultazione e di concertazione: **CON LE PARTI SOCIALI**

ALL'UNANIMITA'

DELIBERA

1 – E' approvato il "Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il Comune di Roma), Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e per il Comune di Roma" di cui all'ALLEGATO A, che fa parte integrante della presente deliberazione.

2 – Sono approvati gli "elementi significativi che deve contenere lo schema di domanda", come da ALLEGATO B, che fa parte integrante della presente deliberazione;

3 – E' affidata alla Società Laziomatica SpA sulla base della Convenzione in essere con la Direzione Sistemi Informativi e Statistici, per le motivazioni in premessa indicate, la realizzazione della procedura informatica per la gestione on-line delle domande.

3 – E' approvato, per le motivazioni in premessa indicate, l'ALLEGATO C "Elementi capitolato prestazionale e di qualità", che fa parte integrante della presente deliberazione.

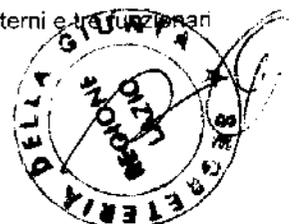
4 - E' approvato, per le motivazioni in premessa indicate, l'ALLEGATO D "linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto edilizio", che fa parte integrante della presente deliberazione

La presente deliberazione è pubblicata sul B.U.R. del Lazio e sul sito internet www.Regione.Lazio.it

Con successivo DPGR si provvederà a nominare apposita Commissione formata da due esperti esterni e tre funzionari interni per la valutazione delle domande.

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

1 MAG. 2004



BANDO DI CONCORSO

ALLEGATO A

per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il Comune di Roma), Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e per il Comune di Roma.

In attuazione a quanto previsto dall'art. 82 della legge regionale 16 aprile 2002 n° 8 e successive integrazioni e modificazioni, la Regione Lazio indice il presente bando di concorso per la scelta dei soggetti attuatori da ammettere a contributo per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata.

CAPO I – RIPARTIZIONE FONDI E LOCALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI

Le risorse totali a disposizione ammontano ad euro 175.000.000,00.

La ripartizione per ambiti territoriali e per tipologia di operatore è riportata nella sottostante tabella:

Ambito Territoriale	% Riporto	Importo	Ripartizione Finanziamento	Riparto per operatore	Importo
Provincia di Frosinone	9,49%	€ 16.607.500,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 830.375,00	€ 830.375,00
			15% forze dell'ordine	€ 2.491.125,00	€ 2.491.125,00
			80% altri operatori	€ 13.286.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
Provincia di Latina	11,77%	€ 20.597.500,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 1.029.875,00	€ 1.029.875,00
			15% forze dell'ordine	€ 3.089.625,00	€ 3.089.625,00
			80% altri operatori	€ 16.478.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
Provincia di Rieti	5,15%	€ 9.812.500,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 450.625,00	€ 450.625,00
			15% forze dell'ordine	€ 1.351.875,00	€ 1.351.875,00
			80% altri operatori	€ 7.210.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
Provincia di Viterbo	6,74%	€ 11.795.000,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 589.750,00	€ 589.750,00
			15% forze dell'ordine	€ 1.769.250,00	€ 1.769.250,00
			80% altri operatori	€ 9.436.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
Provincia di Roma (Escluso Comune di Roma)	22,19%	€ 38.832.500,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 1.941.625,00	€ 1.941.625,00
			15% forze dell'ordine	€ 5.824.875,00	€ 5.824.875,00
			80% altri operatori	€ 31.066.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
Comune di Roma	44,66%	€ 78.155.000,00	20% Mutui a Forze Armate	€ 3.907.750,00	€ 3.907.750,00
			15% forze dell'ordine	€ 11.723.250,00	€ 11.723.250,00
			80% altri operatori	€ 62.524.000,00	55% Cooperative 45% Imprese
100,00%		€ 175.000.000,00	€ 175.000.000,00		€ 175.000.000,00

CAPO II – DESTINAZIONE DEI FONDI

2.1 Ripartizione per operatori

I fondi riservati "80% altri operatori" sono così ripartiti:

1. 20% a soggetti che dal 1 gennaio 1998 non sono ammessi e/o ammissibili a finanziamento;
2. 80% agli altri.

2.2 Ripartizione per tipologie di finanziamento

1. I fondi riservati "80% altri operatori" ammontanti ad euro 62.524.000,00 del Comune di Roma, sono destinati alla realizzazione di alloggi in locazione permanente o con patto di futura vendita dopo 8 anni;
2. Tutti gli altri fondi, ammontanti ad euro 112.476.000,00 sono destinati esclusivamente alla realizzazione di alloggi da cedere o assegnare in proprietà.



CAPO III – REQUISITI

3.1 Requisiti dei soggetti attuatori (cooperative)

Sono ammesse a partecipare al bando le cooperative edilizie che, all'atto della presentazione della domanda:

- a) siano iscritte alla CCIAA;
- b) siano iscritte all'Albo nazionale delle cooperative di abitazione;
- c) non siano in stato di fallimento, amministrazione controllata, concordato preventivo o liquidazione;
- d) abbiano l'ultimo bilancio in attivo o in pareggio.

Le cooperative, costituite esclusivamente da appartenenti alle forze dell'ordine, debbono impegnarsi ad assegnare e/o locare gli alloggi finanziati esclusivamente a soci appartenenti alle forze dell'ordine (carabinieri, polizia di stato, guardia di finanza e polizia penitenziaria) o assimilati (vigili del fuoco e forestali). L'impegno va inserito in Convenzione.

Le cooperative, costituite esclusivamente da appartenenti ai Vigili Urbani, all'Esercito, alla Marina ed all'Aeronautica debbono impegnarsi ad assegnare e/o locare gli alloggi finanziati esclusivamente a soci appartenenti al Corpo della Polizia Municipale, all'Esercito, alla Marina ed all'Aeronautica. L'impegno va inserito in Convenzione.

3.2 Requisiti dei soggetti attuatori (imprese)

Sono ammesse a partecipare al bando le imprese di costruzione che, all'atto della presentazione della domanda:

- a) siano iscritte alla CCIAA;
- b) abbiano la certificazione SOA: categoria OG1;
- c) non siano in stato di fallimento, amministrazione controllata, concordato preventivo o liquidazione;
- d) abbiano assolto gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di imposte, tasse e contributi sociali.

3.3 Requisiti soggettivi dei soci e degli acquirenti

I soci e gli acquirenti debbono possedere i requisiti soggettivi previsti per essere assegnatari di alloggio di edilizia agevolata.

CAPO IV - FINANZIAMENTO DEI PROGRAMMI – MUTUI AGEVOLATI

4.1 Contributo pubblico

Il finanziamento dell'intervento costruttivo è costituito da apposito mutuo da contrarre con uno degli Istituti di Credito convenzionati con l'Agenzia Sviluppo Lazio spa. I mutui agevolati saranno per il 50% finanziati con la provvista agevolata del Fondo, per il restante 50% finanziati con risorse messe a disposizione dagli Istituti convenzionati.

Gli alloggi in locazione permanente beneficeranno di un ulteriore finanziamento a fondo perduto di 15.000 euro ad alloggio. Gli alloggi in locazione con proprietà differita dopo 8 anni, beneficeranno di un finanziamento a fondo perduto di 5.000 euro ad alloggio. I fondi necessari a coprire tale spesa saranno reperiti dai finanziamenti di edilizia agevolata di prossima programmazione.

4.2 Importo massimo del mutuo agevolato

La quota di mutuo finanziata con provvista agevolata del fondo non potrà superare l'importo di 50.000 euro ad alloggio ed è regolamentata dall'apposita convenzione di cui alla deliberazione di Giunta regionale 19 marzo 2004, n. 181.

4.3 Alloggi finanziabili

Il numero massimo di alloggi che è possibile richiedere è fissato nel numero di trenta.

4.4 Tipologie ammissibili

Proprietà

Locazione con proprietà differita dopo 8 anni;

Locazione permanente;

CAPO V – COSTI DI COSTRUZIONE

Ai soli fini della determinazione del contributo da erogare agli operatori, il costo totale di nuova edificazione è determinato in euro 1.200,00 per mq. di superficie complessiva ed è elevato a euro 1.400,00 in caso di recupero di cubature già esistenti.



Alla Convenzione dovrà essere allegato il Capitolato che dovrà riportare, oltre al tipo di costruzione, i dati generali relativi al fabbricato con le sistemazioni esterne e le principali finiture interne degli alloggi.

Nella Convenzione va inserita la clausola che il Comune verificherà il prezzo di cessione degli alloggi, precedentemente stabilito, per ogni singolo intervento, in base a quanto realizzato dal soggetto attuatore.

Nella convenzione va inserita la clausola, nel caso di alloggi in locazione permanente, che il corrispettivo annuo del canone di locazione non può superare il 4,5% del costo dell'alloggio desunto dal QTE finale approvato dalla Regione.

Per quanto non specificato e non in contrasto, valgono le definizioni indicate al punto C) (Determinazioni superfici) nonché all'allegato A) di cui alla DGRL n° 9678 del 10.12.1996.

CAPO VI - PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

6.1 Modalità

La domanda va redatta utilizzando la compilazione stampa on-line con accesso al sito www.regione.lazio.it. Copia stampata della domanda, in bollo e con i relativi allegati, va firmata ed indirizzata, tramite raccomandata semplice, entro 30 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del Lazio del presente bando:

- alla **Regione Lazio** - Direzione Regionale Piani e Programmi di Edilizia Residenziale -Viale del Caravaggio, 99 – 00147 ROMA;

al **Comune** dove si intende localizzare l'intervento (**solo domanda senza allegati**).

Le domande potranno essere compilate accedendo al sito Internet della Regione Lazio www.regione.lazio.it - sezione Concorsi, dove sarà resa disponibile una applicazione on-line, che permetterà di compilare e stampare, in maniera guidata e facilitata, la domanda di ammissione al bando.

Seguendo le istruzioni fornite sul sito, dopo la compilazione si dovranno stampare due copie della domanda di partecipazione e due etichette da incollare sulle buste.

La domanda di partecipazione ed i relativi allegati (ove necessario), saranno inclusi in una busta di formato A4 e spediti secondo le modalità, le avvertenze ed i tempi sopraindicati. L'etichetta stampata, contenente tutti i dati richiesti, dovrà essere incollata sulla busta da spedire.

Ai fini del rispetto del termine per la presentazione della domanda, farà fede esclusivamente il timbro a data apposto dall'Ufficio postale di accettazione sulla raccomandata.

Il numero di identificazione della domanda, assegnato automaticamente al momento della stampa, potrà essere utilizzato per ogni successiva occasione di accesso alla banca dati delle domande.

6.2 Limitazioni

Può essere presentata **una sola domanda** per il territorio della Regione Lazio.

In caso di presentazione di più domande, si terrà conto dell'ultima registrata on line.

La domanda deve contenere **una sola scelta** in relazione a quanto previsto al Capo II, punto 2.1 Ripartizione per operatori. In caso di non scelta o di più scelte la domanda verrà esclusa dalla graduatoria.



CAPO VII – CRITERI PRIORITARI PER LA SELEZIONE

Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità predisposto direttamente dagli operatori da allegare nella convenzione comunale e consegnare alla Regione per l'ammissione a finanziamento (vedi schema allegato)	Punti	5
Reperimento acquirenti e/o acquisizione soci senza intermediazione (entrambe le voci devono essere inserite nella convenzione col Comune)	Punti	4
Per le imprese impegno a realizzare con proprie maestranze gli alloggi soggetti a verifica durante l'esecuzione dei lavori (da inscrivere in	Punti	5

convenzione)	
Divieto di cessione del ramo d'azienda (almeno sino all'assegnazione o vendita degli alloggi)	Punti 2
Sede sociale nell'ambito territoriale ove si intende localizzare l'intervento	Punti 1
Opzione per la realizzazione di alloggi in locazione permanente	Punti 3
Opzione per la realizzazione di alloggi in locazione con patto di futura vendita a 8 anni	Punti 2
Opzione per la realizzazione di alloggi in proprietà	Punti 1

A parità di punteggio la selezione avviene::

1. per i programmi degli operatori (20%) che dal 1° gennaio 1998 non sono ammessi e/o ammissibili a finanziamento in relazione alla data più recente di costituzione (non oltre il 31/12/2003) della società, desumibile dal certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.
2. per i programmi degli operatori (80 %), non ricompresi nel punto 1. sopra specificato, in relazione all'avvenuta ultimazione dei lavori degli interventi di cui alle deliberazioni di Giunta regionale 24 marzo 1998, nn. 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986 e 21 luglio 1998, nn. 3556, 3557. L'ultimazione dei lavori deve essere certificata dal Comune e deve essere anteriore alla data di redazione on-line della domanda.

In caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio.

CAPO VIII – FORMAZIONE DELLA GRADUATORIA E INDIVIDUAZIONE DEGLI OPERATORI

Delle domande regolarmente presentate (redazione on-line, stampa ed invio per raccomandata semplice), sulla base dei criteri di cui al Capo VII, con la riserva di cui al Capo II e le limitazioni di cui al Capo VI, saranno formate distinte graduatorie con riferimento a ciascun ambito territoriale, tenendo conto della ripartizione fondi e delle categorie di operatori di cui al Capo I.

Le graduatorie sono approvate con determinazione del Direttore del Dipartimento; con la stessa determinazione il Direttore del Dipartimento provvede ad individuare gli operatori ammissibili a finanziamento.

Le determinazioni saranno pubblicate sul BUR e sul sito internet www.regione.lazio.it.

Il Direttore del Dipartimento, ove si verificassero futuri ed ulteriori finanziamenti, provvederà con propria determinazione, ad ammettere a finanziamento gli operatori non finanziati ma in posizione utile in graduatoria, fino ad esaurimento dei fondi stessi.

Entro 13 mesi dalla pubblicazione sul BUR della determinazione di individuazione dei soggetti ammessi a finanziamento gli operatori dovranno iniziare i lavori. In assenza di inizio lavori entro i 13 mesi sopra descritti il finanziamento potrà essere salvaguardato con un Accordo di programma con il Comune ove è localizzato l'intervento.

Dopo tale procedura, ed in assenza ancora di inizio dei lavori, i fondi saranno revocati d'ufficio e torneranno nella disponibilità della Regione.

Per ogni comunicazione si provvederà attraverso il sito internet www.regione.lazio.it.



ELEMENTI SIGNIFICATIVI CHE DEVE CONTENERE LO SCHEMA DI DOMANDA

ANAGRAFE DEL RICHIEDENTE

Il sottoscritto _____ in qualità di
cognome e nome

Titolare / Legale rappresentante dell'impresa di costruzione

Presidente della Cooperativa Edilizia

Presidente della Cooperativa Edilizia di appartenenti alle Forze dell'ordine

Presidente della Cooperativa Edilizia di appartenenti ai Vigili Urbani
all'Esercito, alla Marina ed all'Aeronautica

con sede in _____
comune *prov.*

_____ *indirizzo* _____ *n. civ.* _____ *n. c.a.p.*

tel. ____ / _____ , Codice Fiscale o Partiva IVA _____

Iscrizione alla C.C.I.A.A. _____

Data Costituzione Società: _____

CHIEDE

OGGETTO DELLA DOMANDA

La concessione di un contributo di Euro .

per la realizzazione di un Programma di intervento di n° unità abitative

nel Comune di _____
prov.



[Handwritten signature]

Il sottoscritto, consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione o uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n° 445 e di quanto previsto nel "Bando di concorso per l'assegnazione di mutui agevolati per la costruzione di alloggi a favore delle imprese di costruzione e delle cooperative edilizie negli ambiti territoriali delle Province di Roma (escluso il comune di Roma) , Latina, Frosinone, Rieti, Viterbo e Comune di Roma "

DICHIARA

sotto la propria responsabilità che la Società:

REQUISITI DI AMMISSIBILITA' DELL'OPERATORE:

- ha l'ultimo bilancio in attivo o in pareggio.
- non è in stato di fallimento, amministrazione controllata, concordato preventivo o liquidazione
- ha assolto gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di imposte, tasse e contributi sociali;
- è iscritta all'Albo nazionale delle cooperative
- ha la certificazione SOA di categoria ed importo adeguato all'intervento;
- ha richiesto un programma riservato esclusivamente a soci appartenenti alle Forze dell'ordine o assimilati;
- la cooperativa è stata costituita esclusivamente da soci appartenenti alle Forze dell'ordine o assimilati;
- ha richiesto un programma riservato esclusivamente a soci appartenenti al Corpo della Polizia Municipale o all'Esercito o alla Marina o all'Aeronautica,
- la cooperativa è stata costituita esclusivamente da soci appartenenti appartenenti al Corpo della Polizia Municipale o all'Esercito o alla Marina o all'Aeronautica,
- opta per la realizzazione di alloggi in:
 - locazione permanente;
 - locazione con proprietà differita dopo 8 anni;
- opta per la ripartizione dei fondi.
 - 20% - a soggetti che dal 1° gennaio 1998 non sono ammessi e/o ammissibili a finanziamento;
 - 80% - agli altri;



[Handwritten signature]

PRIORITA'

che il Programma di intervento presenta le seguenti priorità:

	PRIORITA'	PUNTI DI PRIORITA'	PUNTEGGIO RICHIESTO
a	Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità predisposto direttamente dagli operatori da allegare nella convenzione comunale e consegnare alla Regione per l'ammissione a finanziamento (vedi schermi allegato)	5	<input type="checkbox"/>
b	Reperimento acquirenti e/o acquisizione soci senza intermediazione (entrambe le voci devono essere inserite nella convenzione col Comune)	4	<input type="checkbox"/>
c	Per le imprese impegno a realizzare con proprie maestranze gli alloggi (comperti e edifici durante l'esecuzione dei lavori (da inserire in convenzione)	5	<input type="checkbox"/>
d	Divieto di cessione del ramo d'azienda (almeno sino all'assegnazione o vendita degli alloggi)	2	<input type="checkbox"/>
e	Sede sociale nell'ambito territoriale ove si intende localizzare l'intervento	1	<input type="checkbox"/>
f	Opzione per la realizzazione di alloggi in locazione permanente	3	<input type="checkbox"/>
g	Opzione per la realizzazione di alloggi in locazione con patto di futura vendita a 9 anni	2	<input type="checkbox"/>
h	Opzione per la realizzazione di alloggi in proprietà	1	<input type="checkbox"/>
TOTALE PUNTEGGIO CONSEGUIBILE DA INDICARE A CURA DELL'OPERATORE →			<input type="checkbox"/>

SI IMPEGNA A:

Vendere ad acquirenti tutti residenti nel comune dell'intervento

DICHIARA CHE

I soci assegnatari del programma proposto saranno tutti residenti nel Comune ove si intende localizzare l'intervento

ALTEGA (solo alla domanda inoltrata alla Regione)

In seguente documentazione:

Carta di Identificazione

Certificato di iscrizione all'Albo delle cooperative

Certificazioni S.D.A. di categoria ed importo adeguato all'intervento richiesto

Capitolato prestazionale degli alloggi e di qualità

Certificato di ultimazione Lavori

Atto costitutivo della Cooperativa (Cooperative, Forze dell'ordine, Vigili Urbani, Municipi, Comuni e Associazioni).

Data: _____

_____ firma



ELEMENTI CAPITOLATO PRESTAZIONALE E DI QUALITA'

Il **Capitolato prestazionale** di cui al punto 6.2 lettera a) dovrà contenere, sia rispetto ai costi, sia rispetto alla qualità dell'intervento, i sottoelencati parametri:

Pavimenti
Rivestimenti
Infissi interni – porte e ferramenta
Infissi esterni – finestre – sistemi di oscuramento
Parapetti e balaustre
Portoncini di ingresso
Sanitari
Rubinetteria
Battiscopa
Tinteggiature
Impianto idrico-sanitario
Impianto termico (Tipologia e dimensionamento)
Impianti elettrici (Tipo di materiali utilizzati, dotazione punti luce e prese)
Impianto Tv e antenne
Impianto canalizzazione telefonico
Impianto citofonico

Impianti di uso comune (ascensori, illuminazione, scale, infissi)

Sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazione a verde (qualità e quantità) , impianto idrico di irrigazione, recinzioni, elementi di arredo urbano, ecc.

Per gli impianti dovranno essere specificati tipologia, canalizzazione, modalità di contabilizzazione)

Il Capitolato dovrà essere allegato alla Convenzione. Il Comune, nel fissare i prezzi di vendita, dovrà tener conto di quanto trascritto in convenzione, previa verifica di quanto realizzato dal soggetto attuatore.

Qualità

La qualità aggiuntiva dell'intervento è riferita ai seguenti parametri:

Polizze postume decennali
Cavedi ispezionabili
Impianto elettrico tale da abbattere l'inquinamento elettromagnetico
Impianto idrico del tipo a riutilizzo
Bagni con aerazione diretta
Installazione di pannelli solari
Sistemi integrati con pannelli fotovoltaici BOS
Impiego di materiali o sistemi costruttivi di durata illimitata
Impiego di materiali di facile pulizia e manutenzione
Comfort acustico, igrometrico e rinnovo aria ambiente
Sperimentazione edilizia tendente alle emissioni zero
Allacci alle pubbliche utenze e contabilizzazioni dei consumi individuali.



LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E REQUISITI PRESTAZIONALI DEL MANUFATTO EDILIZIO

1. Benessere termoigrometrico
2. Benessere respiratorio, olfattivo e qualità dell'aria
3. Benessere visivo
4. Benessere acustico
5. Risparmio energetico
6. Inquinamento elettromagnetico
7. Risparmio idrico
8. Prevenzione incendi
9. Manutenzione
10. Fruibilità

1. BENESSERE TERMOIGROMETRICO

Linee guida

Temperatura dell'aria.

La temperatura operativa è quella uniforme dell'aria e delle pareti di un ipotetico ambiente con il quale il corpo umano scambia la medesima potenza termica per radiazione e convezione scambiata con l'ambiente reale.

Requisito essenziale di qualità: mantenimento della temperatura dell'aria nei principali spazi abitativi, nelle stagioni di esercizio degli impianti di riscaldamento, entro il range dei 20-22 gradi centigradi.

Umidità relativa.

Il mantenimento di un livello corretto di umidità relativa è necessario in tutti gli ambienti dove si permane a lungo, al fine di prevenire manifestazioni patologiche per gli occupanti (con umidità basse) e degrado delle condizioni igieniche degli ambienti (per umidità alte).

Prestazioni attese.

Dovranno essere valutate le opportune strategie, adottando soluzioni tipologiche ed impiantistiche che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti anche in condizione di fattori termici stagionali.

2. BENESSERE RESPIRATORIO, OLFATTIVO E QUALITÀ DELL'ARIA

Linee guida

Controllo dei flussi d'aria e portata dell'aria esterna.

Il controllo della ventilazione degli spazi confinati è necessario per il mantenimento di adeguati livelli di benessere respiratorio ed olfattivo, nonché per limitare il livello di concentrazione degli inquinanti. A tale fine è necessario assicurare una adeguata portata di rinnovo dell'aria, la sua filtrazione e movimentazione.

E' preferibile che l'alloggio sia dotato di ventilazione trasversale diretta; qualora la soluzione progettuale non lo consenta è necessario che la ventilazione naturale interna dell'alloggio sia comunque garantita da idonee soluzioni distributive interne dell'alloggio e/o tecnologiche.

Lo spazio esterno deve essere concepito e costruito in modo tale da consentire una efficace interazione con i flussi d'aria sia estivi che invernali.

Qualità dell'aria interna.

L'aria interna all'edificio deve assicurare l'igiene e la salute per gli occupanti mediante il controllo della concentrazione dei gas nocivi, dei metabolici e delle sostanze volatili organiche.

A tal fine occorre prestare attenzione ai contenuti dei materiali utilizzati nella costruzione e negli arredi, accertandosi che le concentrazioni di inquinanti risultino inferiori ai limiti fissati dalle normative vigenti.

In particolare:

Formaldeide (1,15 mg/mc = 1ppm): 0,1 ppm



Prestazioni attese

Minimizzare la trasmissione del rumore indoor e outdoor all'interno dell'unità abitativa.

Si rimanda alla possibilità di adottare soluzioni differenti in base ai diversi elementi (pareti esterne, pareti interne, aperture, pavimenti e solai, coperture) ed al tipo di intervento edilizio (nuova costruzione, recupero), pur sottolineando la necessità di riferirsi all'edificio come ad un sistema unitario, per il quale pianificare le varie fasi di intervento in un'ottica globale.

I requisiti acustici devono essere soddisfatti in riferimento a:

- uso di materiali isolanti (o materiali fonoisolanti) capaci di diminuire la trasmissione di energia sonora che li attraversa;
- pareti esterne (pareti semplici, pareti con isolante, parete con controparte);
- partizioni interne al fine di ridurre:
 - il passaggio di rumori esterni dovuti a trasmissione laterale;
 - la trasmissione di rumori interni dovuti principalmente a rumorosità di impianti, calpestio, rumori e suoni di vicinato (tv, radio, ecc.);
- Aperture per aumentare la capacità della finestra di isolare acusticamente non è sufficiente aumentare la massa del vetro, ma si dovranno adottare soluzioni con doppia detrazione che garantiscono per l'altro l'esigenza di isolamento termico. Per questo, la scelta della detrazione va effettuata non disgiunta, ma insieme a quella del serramento sul quale verrà assemblata in modo da raggiungere una migliore ottimizzazione delle prestazioni dell'insieme-finestra.

Per quanto riguarda i requisiti acustici passivi degli alloggi, non devono superare i seguenti livelli di rumorosità:

- per il rumore derivante dall'esterno dell'edificio: dB 42;
- per il rumore derivante dal calpestio: dB 58;
- per il rumore diffuso tra i locali dell'alloggio: dB 52.

Principali riferimenti normativi:

Legge 447 del 26 ottobre 1995 "Legge quadro sull'inquinamento acustico"

D.p.c.m. 5 dicembre 1997 "Determinazione degli edifici acustici degli edifici (G.U. 22 dicembre 1997 serie g.n. 297)"

Regolamenti comunali

D.m. 6 agosto 1994 (G.U. del 24 agosto 1994, n. 197).

5. RISPARMIO ENERGETICO

Linee guida

L'edificio ed i relativi impianti devono essere concepiti e realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera sia ottimizzato in relazione alle condizioni di benessere per gli occupanti. A tal fine è necessario il controllo dell'irraggiamento solare e della ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni della L. 10/91 e regolamenti attuativi nei riguardi delle dispersioni termiche.

Il fabbisogno energetico dovrà essere soddisfatto preferibilmente mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili ed alternative, salvo impedimenti tecnico-economici.

I fattori da tenere in considerazione per una corretta concezione energetica del sistema-edificio sono:

condizioni climatiche locali;

caratteristiche geomorfologiche dell'area ed esposizione;

caratteristiche tipologiche ed insediative locali;

controllo della radiazione solare in regime estivo; riduzione del calore dovuto all'irraggiamento termico estivo in assenza di protezioni esterne; utilizzo degli apporti termici gratuiti in regime invernale; utilizzo di sistemi solari quali pareti captatrici, serre, pannelli solari, ecc.;

sfruttamento della ventilazione naturale;

sistemi innovativi per lo sfruttamento dell'illuminazione naturale quali ad esempio diffusori, tubi solari, ecc.;

controllo del comportamento termico dei componenti opachi e trasparenti, con eliminazione di condensa interstiziale e superficiale;

efficienza dell'impiantistica e riduzioni delle emissioni degli scarichi;

introduzione di sistemi di regolazione e controllo integrati tra impianto elettrico, riscaldamento e condizionamento.

Principali riferimenti normativi:

- L. 10/91,



- d.P.R. 412/93,
- D.m. 6 agosto 1994 (G.U. del 24 agosto 1994, n. 197)

Prestazioni attese

Il sistema di riscaldamento deve essere centralizzato, preferibilmente con sistemi di contabilizzazione del calore.

Ogni alloggio deve essere dotato di cronotermostato che permetta la regolazione ed il controllo della temperatura dell'alloggio ed eventualmente di ogni singola stanza.

Oltre al rispetto degli standard previsti per il contenimento energetico nella L. 10/91, si richiede inoltre una riduzione di almeno il 10% del valore del coefficiente di dispersione termica massimo ammesso.

6. INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Prestazioni attese

Valori limite di induzione magnetica e di campo elettrico.

Minimizzare l'esposizione a campi elettrici e magnetici.

La sempre maggiore presenza di apparecchiature elettriche, nonché la diffusione dei sistemi di comunicazione a radiofrequenze, rende necessario il controllo dei livelli di induzione magnetica e campo elettrico nei luoghi di permanenza e negli spazi aperti.

Distanze minime dagli elettrodotti.

In presenza di zone adiacenti a linee ad alta e media tensione aeree o interrate, cabine di trasformazione o sottostazioni elettriche, per le nuove edificazioni, dovranno essere rispettati i limiti stabiliti dalle normative vigenti.

Principali riferimenti normativi:

- D.p.c.m. 23 aprile 1992;
- D.m. 381/98;
- D.p.c.m. 23 aprile 1992.

7. RISPARMIO IDRICO

Linee guida

Risparmio della risorsa idrica ottenuto attraverso particolari accorgimenti tecnici capaci di garantire la riduzione dei consumi e l'eliminazione degli sprechi.

8. PREVENZIONI INCENDI

Prestazioni attese per le parti dell'organismo edilizio.

L'organismo edilizio nelle sue parti dovrà rispettare la vigente normativa di prevenzione incendi; dovranno essere rispettate le disposizioni normative in materia, ed in particolare il d.m. 9 aprile 1994.

Principali riferimenti normativi:

- D.m. 9 aprile 1994.

9. MANUTENZIONE



Ambiente: assente

Principali riferimenti normativi:

d.P.R. 246/93 - C.M. n. 57, 22 giugno 1983 - L. 257/92

Oltre alle sostanze qui sopra specificate è importante prevedere una valida areazione delle porzioni interrate di edificio (per limitare la concentrazione di radon, ove necessario).

Prestazioni attese

Per il raggiungimento della qualità dell'aria interna è obbligatoria l'installazione di impianti e/o dispositivi ventilanti per il controllo automatico del ricambio d'aria nei locali, anche di tipo meccanico.

Gli impianti ed i dispositivi ventilanti, disponibili in commercio in varie tipologie, forniscono una buona risposta all'esigenza di qualità dell'aria interna dando la possibilità di avere un ricambio controllato, maggiormente protetto da sostanze nocive esterne, con risparmio energetico ed economico. Sono in pratica degli areatori, progettati per garantire un corretto scambio dell'aria parallelamente alla tenuta dei serramenti e proposti in diverse modalità a seconda degli ambienti, delle dimensioni delle finestre, delle prestazioni acustiche volute e delle necessità.

Per quanto riguarda, infine, la dimostrazione del rinnovo aria ambiente di ogni singolo locale dell'alloggio, da certificare sia in sede di progettazione sia di dichiarazione finale, si consiglia di utilizzare le seguenti formule di calcolo:

- portata d'aria complessiva per ogni singolo alloggio dovrà essere compresa tra un indice minimo di 0,15 ad uno massimo di 0,50 (Qsm) rispetto al volume lordo dell'ambiente per ora;
- verifica della portata d'aria media si effettuerà applicando la seguente formula:
 $n = Qv/V$ maggiore oppure uguale a 0,25

n= indice di ricambio orario medio stagionale

Qv= ricambio orario d'aria medio stagionale

V= volume lordo dell'ambiente ventilato.

3. BENESSERE VISIVO

Linee guida

Orientamento, visibilità e rapporti di distanza dagli altri edifici.

L'orientamento dell'edificio sarà concepito in relazione all'orientamento dell'asse eliometrico o, comunque, secondo i seguenti principi:

- massima riduzione del soleggiamento estivo,
- utilizzo energetico del soleggiamento invernale.

Dovrà essere ottimizzato lo sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del confort visivo. Le distanze dagli edifici prospicienti dovranno garantire la necessaria illuminazione naturale e la visibilità su spazi esterni.

Per gli spazi di soggiorno sono da preferire affacci su luoghi esterni animati per evitare sensazioni di isolamento.

La cucina deve avere l'areazione e l'illuminazione naturale diretta ed essere autonoma e separabile dalla zona soggiorno.

Occorre privilegiare l'areazione e l'illuminazione naturale e diretta dei locali igienici.

La quantità di illuminazione naturale necessaria ad ogni attività deve essere valutata in relazione al dimensionamento delle aperture e al calcolo del fattore di luce diurna secondo il metodo specificato dalle norme regolamentari.

Oscureamento.

Gli spazi destinati ad usi residenziali saranno dotati di schermi di oscureamento totale dalla luce naturale.

Le aree funzionali saranno dotate di meccanismi adeguati alla regolazione dell'illuminazione solare mediante sistemi regolabili o fissi.

4. BENESSERE ACUSTICO



Linee guida

Ogni realizzazione dovrà essere dotata di un piano di manutenzione, allegato al progetto esecutivo, che consenta di programmare gli interventi e la loro incidenza sul costo globale dell'edificio, in conformità quanto previsto dal d.P.R. 554/99.

In particolare dovranno essere fornite indicazioni sia per gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle parti comuni dell'edificio, sia per quelli da realizzarsi, anche all'interno delle unità abitative, a carico del locatario.

A titolo esemplificativo, si elencano le principali aree d'intervento manutentive:

- Manutenzione, riparazione e rinnovo degli impianti tecnologici, delle relative strutture e dei volumi tecnici;
- Manutenzione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto);
- Manutenzione e ripristino delle facciate, del manto di copertura e delle canalizzazioni;
- Tinteggiature delle parti esterne dell'edificio e delle parti comuni;
- rifacimento ed integrazione di muri divisorii;
- ripristino degli spazi residenziali comuni e delle finiture;
- riparazioni degli infissi, dei vetri, delle serrature degli accessi comuni;
- rinnovo delle attrezzature interne: apparecchi sanitari, arredi fissi.

La manutenzione dell'organismo edilizio dovrà essere progettata e legata all'interno del processo edilizio, tenendo conto delle scelte dei materiali, delle tecniche e soluzioni costruttive orientate alla esecuzione di operazioni manutentive agevoli, economiche e controllabili nel tempo.

10. FRUIBILITA' DELL'ORGANISMO EDILIZIO

Prestazioni attese



L'organismo edilizio e le unità abitative dovranno nel loro insieme garantire i massimi livelli di accessibilità e fruibilità degli spazi. Idonee soluzioni dovranno essere adottate al fine di garantire l'accessibilità e la sicurezza dei percorsi degli spazi comuni e privati.

In funzione delle attività da svolgere e dal tipo di utenti, si invita a tenere conto del requisito di arredabilità, ovvero dell'attitudine dello spazio abitativo a consentire il posizionamento degli elementi di arredo e/o delle attrezzature necessarie allo svolgimento delle funzioni per cui è stato destinato.

Il requisito di Fruibilità, inteso come insieme delle condizioni relative all'attitudine del sistema edilizio ad essere adeguatamente usato dagli utenti nello svolgimento delle proprie attività, dovrà soddisfare anche l'attitudine dello spazio a consentire variazioni dell'assetto distributivo e d'uso (Flessibilità ed Integrabilità degli spazi a connettersi distribuitivamente e funzionalmente) pur mantenendosi riconoscibile nei propri caratteri tipologici ed estetici.

Accessibilità e sicurezza dei percorsi comuni

Percorsi esterni.

La larghezza minima dei percorsi sarà di 1,5 m., la pendenza sarà inferiore al 5% o all'8% se in presenza delle necessarie aree di sosta. La pavimentazione dovrà essere antisdrucciolevole e gli eventuali grigliati presenti sul percorso devono essere in attraversabili da una sfera di 20 mm. di diametro. La pendenza trasversale del percorso sarà inferiore all'1%.

Percorsi orizzontali interni.

I corridoi dovranno presentare preferibilmente un andamento continuo con variazioni facilmente percepibili: eventuali variazioni di quota dovranno essere superate mediante rampe. I corridoi dovranno permettere l'inversione di marcia di una persona su sedia a ruote in punti non eccessivamente distanti tra loro.

I pavimenti saranno di norme orizzontali e complanari: eventuali differenze di quota o scalini dovranno essere facilmente visibili e segnalate senza costituire un ostacolo per la circolazione dei disabili. Tali discontinuità saranno inferiori a 2,5 cm.. Eventuali grigliati non dovranno essere incassati nella pavimentazione e saldamente fissati.

Scale e rampe.

L'andamento delle scale e delle rampe, nonché le loro caratteristiche geometriche (alzata, pedata, pendenza, ecc.), saranno per quanto possibile costanti e, se necessario, a prova di fumo. Le dimensioni consentiranno il passaggio contemporaneo di due persone, con una larghezza superiore a 120 cm.

I gradini avranno pedata antisdrucciolevole, pianta preferibilmente rettangolare e profilo preferibilmente continuo con bordi arrotondati.

L'illuminazione sarà preferibilmente laterale, per favorire la visione dei dislivelli; inoltre, sarà preferibile differenziare cromaticamente alzate e pedate.

Le scale saranno inoltre dotate di parapetto e corrimano su entrambi i lati, di altezza minima di 1 m. e dotate di soglie tattili per i non vedenti; la larghezza sarà proporzionata al numero di persone che vi transitano.

Le rampe saranno dimensionate e progettate in rapporto alle capacità di fruizione dei disabili definite nelle presenti normative. In ogni caso la pavimentazione sarà antisdrucciolevole e con pendenza inferiore all'8% (12% se rampe di emergenza).

Accessi esterni.

La luce minima della porta di accesso sarà di 1,5 m. e dovrà consentire una agevole apertura da entrambi i lati. La porta di accesso si raccorderà sull'esterno al livello dei percorsi pedonali.

Le soglie saranno inferiori a 25 mm. e saranno facilmente percepibili visivamente.

Principali riferimenti normativi:

L. 13/89

D.m. 236/89

