



REPUBBLICA ITALIANA

Regione Lombardia

BOLLETTINO UFFICIALE

MILANO - GIOVEDÌ, 12 GENNAIO 2006

3° SUPPLEMENTO STRAORDINARIO

Sommario

C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI

DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 22 DICEMBRE 2005 - N. 8/1553 (5.1.2)
Realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari (art. 1, l.r. 2004, n. 40): secondo bando per l'erogazione di finanziamenti 2

D) ATTI DIRIGENZIALI

GIUNTA REGIONALE

D.G. Casa e opere pubbliche

DECRETO DIRIGENTE STRUTTURA II GENNAIO 2006 - N. 131 (5.1.2)
Approvazione della modulistica per la presentazione delle proposte di realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari - D.g.r. n. 8/1553 del 22 dicembre 2005 21

Anno XXXVI - N. 9 - Poste Italiane - Speciazione in abb. postale - 45% - art. 2, comma 20/b - Legge n. 662/1996 - Filiale di Varese

C) GIUNTA REGIONALE E ASSESSORI

(BUR2003011)

D.g.r. 22 dicembre 2005 - n. 8/1553

(5.1.2)

Realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari (art. 1, l.r. 2004, n. 40): secondo bando per l'erogazione di finanziamenti

LA GIUNTA REGIONALE

Viste la l.r. 23 dicembre 2004, n. 40 e la l.r. 4 novembre 2005, n. 16;

Visto che dopo l'ammissione a cofinanziamento di proposte di intervento per la realizzazione di strutture alloggiative da assegnare in locazione, alle esigenze degli studenti, provenienti da altro Comune, di permanenza temporanea per motivi di frequenza di corsi universitari e post universitari, in attuazione del primo bando, risultano ancora disponibili € 3.448.149,00;

Considerato che:

- risulta ancora insufficiente la risposta alla domanda di strutture alloggiative da assegnare in locazione, alle esigenze degli studenti, provenienti da altro Comune, di permanenza temporanea per motivi di frequenza di corsi universitari e post universitari;
- permane la difficoltà dei soggetti proponenti a reperire sul territorio aree edificabili;

Ritenuto pertanto necessario e indispensabile proporre un nuovo bando per la realizzazione di strutture alloggiative da assegnare in locazione, alle esigenze degli studenti, provenienti da altro Comune, di permanenza temporanea per motivi di frequenza di corsi universitari e post universitari, aperto anche agli interventi di ristrutturazione in edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 24 febbraio 2004 n. 42, purché muniti di autorizzazione alla realizzazione delle opere da parte della Soprintendenza per i Beni architettonici e per il paesaggio, alla data di deposito della proposta di partecipazione;

Vista la proposta di «Finanziamento per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi di universitari e post universitari» riportata nell'allegato A del presente provvedimento, predisposta dalla Direzione Generale proponente;

Ritenuto opportuno adottare tale proposta quale «2° bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi di universitari e post universitari», al fine di incentivare iniziative pubbliche e private, finalizzate alla realizzazione e/o al recupero di strutture alloggiative e posti letto, da destinare a studenti iscritti a corsi universitari e post universitari o comunque denominati, da assegnare in locazione;

Visto lo schema di convenzione riportato nell'allegato A1 del bando e che costituisce parte integrante del medesimo, per la gestione venticinquennale dell'immobile e l'obbligo della tenuta di una contabilità separata dell'iniziativa redatta secondo gli schemi riportati negli allegati sub 1 e 2 del medesimo;

Verificato che lo stesso è conforme con le finalità previste dal comma 5 dell'art. 1, della l.r. 40/2004;

Visto l'allegato A2 del bando «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio» che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Considerato che per l'iniziativa oggetto di bando si farà fronte con la dotazione finanziaria di competenza e di cassa dell'UPB 2.5.2.1.3.74 «Promozione, miglioramento e qualificazione del sistema educativo ed universitario» per un ammontare complessivo di € 3.448.149,00;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, l'allegato A contenente il «2° bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi di universitari e post universitari» che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- di approvare lo schema di convenzione riportato nell'allegato A1 del bando che costituisce parte integrante del medesimo, redatto per regolare la gestione venticinquennale delle strutture alloggiative realizzate e per individuare i criteri e le modalità per la tenuta della contabilità separata e la determinazione della sovracompenso secondo gli schemi riportati negli allegati sub 1 e 2 del medesimo schema di convenzione;

- di approvare l'allegato A2 del bando che costituisce parte integrante del medesimo, «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio»;
- di dichiarare i servizi abitativi, resi in regime di convenzione agli studenti individuati quali destinatari preferenziali degli alloggi a canone convenzionato, servizi sociali e servizi economici di interesse generale (SIEG);
- di dare atto che per il finanziamento delle iniziative si provvederà con la dotazione del capitolo 2.5.2.1.3.74. 6677 fino alla somma massima di € 3.448.149,00;
- di disporre la pubblicazione integrale della presente delibera sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia.

Il segretario: Bonomo

_____ • _____

ALLEGATO A

BANDO

1. Oggetto

Bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari.

2. Finalità

Il sistema universitario costituisce uno degli elementi a più alto valore strategico per sostenere l'evoluzione verso un modello di sviluppo più competitivo della Regione Lombardia. Per la sua crescita è necessario approntare servizi infrastrutturali a corredo delle sedi universitarie.

A fronte di ciò, sono avvertiti come servizi carenti quelli relativi all'ospitalità degli studenti a causa della loro esiguità quantitativa e della distanza dagli atenei. Quest'ultima criticità è dovuta alla collocazione nelle aree centrali delle città delle università e alla collegata carenza di aree limitrofe disponibili se non a costi immobiliari particolarmente elevati.

Pertanto, la Regione Lombardia intende finanziare iniziative finalizzate alla realizzazione e/o al recupero di strutture alloggiative e posti letto, da destinare a studenti iscritti a corsi universitari e post universitari o comunque denominati, da assegnare in locazione.

Tali iniziative devono essere realizzate nei Comuni della Lombardia sede di atenei universitari o in quelli ad essi limitrofi.

3. Soggetti promotori

Possono presentare iniziative i seguenti soggetti promotori:

- le Università;
- le Cooperative edilizie e loro Consorzi;
- le Fondazioni;
- le ALER;
- i Comuni;
- Imprese;
- Associazioni o cooperative di studenti dotate di personalità giuridica;
- Consorzi tra due o più soggetti indicati ai punti precedenti.

4. Termini di presentazione delle proposte

Le domande, compilate utilizzando la modulistica che sarà emanata con Decreto dirigenziale da parte di Regione Lombardia entro 15 giorni dalla data di adozione del presente bando, dovranno essere presentate dai soggetti promotori esclusivamente al protocollo della Regione Lombardia entro e non oltre le ore **12.00** del giorno **31 gennaio 2006** corredate di apposita lettera di presentazione, firmata dal legale rappresentante del soggetto promotore sulla quale sarà apposto il timbro di entrata del Protocollo regionale.

Non sono ammissibili le domande relative ad iniziative già destinatarie di finanziamenti regionali per analoga finalità.

5. Documentazione da presentare a corredo della domanda

Ogni singola proposta di intervento, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto promotore e deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) cartografia che individui la localizzazione dell'intervento e le caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento;
- b) progetto preliminare così come definito dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 e sue successive modifiche ed integrazioni. Nel caso di soggetto promotore pubblico il progetto deve essere approvato dall'organo competente;
- c) cronoprogramma di progetto (ad esclusione del caso di solo acquisto senza opere);
- d) piano finanziario;
- e) progetto gestionale e programma di manutenzione;
- f) attestazione circa la forma di disponibilità dell'area o dell'immobile o atto preliminare di vendita o atto condizionato di vendita, purché in corso di validità dalla data di presentazione della domanda;
- g) attestazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti, rilasciata dal competente ufficio comunale;
- h) impegno alla restituzione dopo 25 anni delle sovracompenzazioni determinate secondo le modalità stabilite al paragrafo 10;

- i) impegno a tenere per tutto il periodo di durata dell'iniziativa apposita contabilità separata, i cui criteri e il relativo schema sono riportati nell'allegato A1 sub 1 e 2 che costituiscono parte integrante del presente bando;
- j) dichiarazione comprovante che l'importo del canone di locazione che si intende applicare, sia effettivamente commisurato al costo di realizzazione, recupero o acquisto, incrementato del costo di arredo dei posti alloggio, oltre ai costi relativi ai servizi indicati al punto 13.5;
- k) atto unilaterale d'obbligo rilasciato dal soggetto promotore, con il quale il legale rappresentante dichiara di assumersi tutti gli impegni previsti a suo carico e si impegna a stipulare la convenzione, con il Comune sede dell'intervento, relativa alla gestione e al controllo delle strutture alloggiative realizzate;
- l) impegno ad iniziare i lavori nei termini previsti dal bando al punto 8 (ad esclusione del caso di solo acquisto senza opere);
- m) autorizzazione alle opere rilasciata da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio nel caso di interventi di ristrutturazione in edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale.

Per i soggetti promotori che hanno già presentato domanda al Bando di cui alla d.g.r. n. 7/20991 del 16 febbraio 2005 è data facoltà di richiamare la documentazione già depositata agli atti di Regione Lombardia avente medesimo oggetto e contenuto di intervento.

6. Dove presentare la domanda

La consegna delle domande deve essere effettuata, a pena di esclusione, esclusivamente a mano, presso gli sportelli del protocollo di Regione Lombardia di:

- MILANO - via Taramelli, 20,
- MILANO - via Stresa, 24,
- BERGAMO - via XX Settembre, 18/a,
- BRESCIA - via Dalmazia, 92/94 (palazzo Magellano),
- COMO - via L. Einaudi, n. 1,
- CREMONA - via Dante, 136,
- LECCO - c.so Promessi Sposi, 132,
- LEGNANO - via Cavallotti, 11/13,
- LODI - via Hausmann, 7/11,
- MANTOVA - c.so V. Emanuele, 57,
- MONZA - piazza Cambiaghi, 3,
- PAVIA - viale C. Battisti, 150,
- SONDRIO - via del Gesù, 17,
- VARESE - viale Belforte, 22,

nei seguenti orari:

- lunedì-giovedì dalle 9.00 alle 12.00 - dalle 14.30 alle 16.00,
- venerdì dalle 9.00 alle 12.00.

7. Tipologie e modalità di intervento

Le iniziative, che devono riguardare interi edifici, possono essere realizzate secondo le seguenti modalità:

- a) nuove costruzioni;
- b) interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3 del d.lgs. 6 giugno 2001, n. 380, compresi gli edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 24 febbraio 2004 n. 42 purché muniti di autorizzazione alle opere da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio;
- c) acquisto ed eventuale recupero mediante manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- d) acquisto senza opere edilizie.

Ogni iniziativa deve prevedere la disponibilità di almeno 100 posti letto che dovranno rimanere vincolati alla locazione per studenti per almeno 25 anni.

8. Tempi per l'esecuzione delle opere

Per ogni intervento l'inizio dei lavori dovrà avvenire **entro il 30 giugno 2007**.

Per l'ultimazione degli interventi finanziati è fissato il limite massimo di trenta mesi dalla data di inizio dei lavori.

Il mancato rispetto dei termini sopra indicati comporterà l'automatica decadenza dalla promessa di contributo.

9. Requisiti edilizi degli alloggi

Le iniziative potranno essere strutturate solo secondo le seguenti tipologie edilizie:

- a) a camere;
- b) a minialloggi;
- c) appartamenti;
- d) misti.

9.1. A camere

Questa tipologia deve prevedere un'organizzazione spaziale impostata su corridoi centrali sui quali si affacciano camere singole o doppie dotate di bagno di pertinenza, eventualmente condivisibile da due stanze. Devono essere inoltre previsti servizi essenziali, quali portineria e lavanderia.

I servizi residenziali collettivi (cucine collettive, consumazione pasti, aree di soggiorno) sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti.

Tale tipologie di alloggio deve rispettare i seguenti requisiti minimi dimensionali di superficie netta misurata al netto dei muri:

- camera singola (posto letto, posto studio) 12 mq;
- camera doppia (posto letto, posto studio) 18 mq;
- servizio igienico (lavabo, doccia, wc, bidet) 4 mq.

Non sono ammesse camere con più di due letti.

Se il servizio igienico viene condiviso da più camere deve essere garantito almeno 1 (uno) servizio igienico ogni 3 (tre) posti alloggio.

9.2. A minialloggi

Questa tipologia deve prevedere l'alloggiamento in appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. Gli spazi comuni dell'intero complesso sono assenti o molto ridotti e riferiti a servizi essenziali quali portineria, lavanderia.

Tale tipologia di alloggi deve rispettare i seguenti requisiti minimi dimensionali di superficie netta:

- per 1 posto alloggio 28 mq;
- per 2 posti alloggio 38 mq.

9.3. Ad appartamenti

Questa tipologia deve prevedere l'alloggiamento in appartamenti raggruppati in un unico stabile. Ogni appartamento, destinato a un minimo di tre e fino ad un massimo di otto utenti, è autonomo, in quanto dotato di spazio cottura, servizi igienici ed eventuale zona giorno. Gli spazi comuni dell'intero complesso sono assenti o molto ridotti e riferiti a servizi essenziali quali portineria, lavanderia.

Tale tipologia di alloggi deve rispettare i seguenti requisiti minimi dimensionali di superficie netta:

- per 3 posti alloggio 55 mq;
- per 4 posti alloggio 77 mq;
- per 5 posti alloggio 89 mq;
- per 6 posti alloggio 99 mq;
- per 7 posti alloggio 115 mq;
- per 8 posti alloggio 125 mq.

9.4. Mista

Questa tipologia rappresenta una realizzazione nella quale sono compresenti diverse delle tipologie edilizie di cui alle precedenti lettere a), b) e c).

Tutti i posti alloggio oggetto di finanziamento dovranno rispondere, sia in fase di progettazione, sia in fase di realizzazione, alle «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio» di cui all'allegato A2 del presente bando.

Tale rispondenza dovrà essere attestata mediante specifica certificazione rilasciata dal professionista incaricato, rispettivamente della progettazione esecutiva, della direzione lavori e del collaudo.

Nel caso di acquisto senza opere la rispondenza alle Linee guida di cui sopra dovrà essere attestata mediante specifica certificazione rilasciata da tecnico/i abilitato/i.

10. Determinazione del finanziamento

L'importo del finanziamento regionale è erogato direttamente al soggetto promotore.

Tale importo è pari al 30% del costo convenzionale, come successivamente determinato.

L'importo di finanziamento potrà coprire i costi relativi all'ac-

quisto dell'area e/o dell'immobile, le spese tecniche, le eventuali opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie alle opere di edilizia residenziale in progetto e agli allacciamenti.

Trascorsi 25 anni dalla data di erogazione del finanziamento, l'eventuale sovracompensazione, determinata in base ai criteri definiti per la contabilità separata e tenendo conto anche del valore finale dell'immobile sul mercato, dovrà essere restituita alla Regione Lombardia con gli interessi.

10.1. Determinazione del Costo convenzionale (C.c.)

Il costo convenzionale (C.c.) di ciascun intervento è determinato dal prodotto del costo convenzionale unitario (C.c.u.), riferito a metro quadrato e distinto per classe di appartenenza del comune ove è ubicato l'intervento, per la superficie utile riconoscibile dell'iniziativa (S.u.r.), definita al successivo punto 10.4.

10.2. Determinazione del Costo convenzionale unitario (C.c.u.)

Il costo convenzionale unitario, comprende i seguenti costi e oneri:

- costi di acquisizione dell'area e/o dell'immobile compresi gli eventuali costi di demolizione;
- oneri di urbanizzazione;
- oneri professionali (spese tecniche);
- costi di costruzione di un manufatto edilizio, conforme alle linee guida di cui al paragrafo;
- oneri di allacciamenti;
- oneri finanziari e fiscali.

Il costo convenzionale unitario è determinato in funzione della classe di appartenenza del Comune ove è ubicato l'intervento.

- **Classe A:** Comune di Milano – comprende le zone da 1 a 4 secondo gli accordi territoriali di Milano;
- **Classe A1:** Comune di Milano – comprende le zone da 5 a 9 secondo gli accordi territoriali di Milano;
- **Classe B:** altri Comuni.

Nella tabella 1 di seguito riportata sono fissati i costi convenzionali unitari espressi in euro/metro quadrato suddivisi per ciascuna classe di appartenenza:

Tabella 1 – Costi convenzionali unitari

CLASSIFICAZIONE COMUNI	COSTI CONVENZIONALI UNITARI €/mq
CLASSE A	1.600
CLASSE A1	1.330
CLASSE B	1.206

10.3. Definizione di superficie utile (S.u.)

Per superficie utile (S.u.) si intende la superficie di pavimento delle tipologie edilizie di cui al paragrafo 9 misurata al netto dei muri perimetrali e interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sguinci di porte e finestre.

10.4. Definizione di superficie utile riconoscibile (S.u.r.)

Ai fini del finanziamento la superficie utile riconoscibile (S.u.r.) è quella ritenuta adeguata, in termini prestazionali, ad ospitare un determinato numero di persone.

Le superfici utili riconoscibili, i cui valori sono da considerarsi massimi ammissibili ai fini del finanziamento e anche minimi inderogabili ai fini prestazionali, sono fissate nelle successive tabelle 2, 3 e 4 in funzione delle caratteristiche tipologiche del posto alloggio e del numero di utenti per i quali il posto alloggio stesso è previsto.

Nel caso la S.u. di progetto superi, in relazione alla tipologia di posti alloggio ed al numero di utenti, la S.u.r., l'iniziativa sarà finanziata sino al limite della S.u.r..

Non sono ammessi a finanziamento posti alloggio le cui S.u. siano inferiori alle S.u.r. indicate nelle tabelle 2, 3 e 4, ad esclusione delle «altre» superfici.

11. Modalità di calcolo del finanziamento

Il finanziamento è calcolato moltiplicando i costi convenzionali al mq esposti nella tabella 1 per le superfici convenzionali, dimensionate secondo le seguenti indicazioni:

Tabella 2 – Tipologia a camere

	S.u.r. (mq)
Camera singola – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	12
Camera doppia – Composizione posto alloggio (posto letto + posto studio)	18
Servizio igienico	4
Cucina e pranzo comune	5 + 2 per ogni persona oltre la seconda
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: + 50% della somma delle precedenti

Tabella 3 – Tipologia a minialloggio

Numero utenti	S.u.r. (mq)
1	28
2	38
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: + 30% S.u.r.

Tabella 4 – Tipologia ad appartamento

Numero utenti	S.u.r. (mq)
3	55
4	77
5	89
6	99
7	115
8	125
Altre superfici (*)	fino a un massimo di: + 30% S.u.r.

(*) Per altre superfici sono da considerare le superfici utili di spazi per attività di lettura e soggiorno, di riunione, di pulizia e di cura degli indumenti e/o della persona, gestionali e amministrative. Sono inoltre da considerare quelle relative agli elementi spaziali destinati alle funzioni di accesso, di accoglienza e di collegamento tra aree funzionali e i locali tecnici.

12. Modalità di erogazione del finanziamento

12.1. Variazioni al progetto

Nella fase di attuazione di ciascun intervento, prima di richiedere l'erogazione del finanziamento, il soggetto promotore responsabile dell'intervento dovrà verificare e attestare con autocertificazione redatta con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che, per ogni tipo di residenza a locazione temporanea, la superficie utile effettivamente progettata o acquistata è almeno pari a quella riconoscibile corrispondente, di cui alle tabelle 2, 3 e 4 del paragrafo 11.

In questa fase, sono ammesse variazioni quantitative delle superfici utili effettive rispetto a quelle indicate in sede di presentazione dell'intervento, purché le stesse siano prodotte unicamente dalla modifica della distribuzione dei tagli dei posti alloggio; in ogni caso non verranno riconosciuti incrementi di superficie utile rispetto a quella dichiarata in sede di presentazione dell'intervento, fissando un limite per la percentuale di decremento delle superfici utili; tale limite è pari al 10% massimo in tutti i casi, il mancato rispetto dei limiti in diminuzione determinerà l'automatica decadenza del finanziamento, per mancato raggiungimento del prodotto dichiarato.

Per tutti gli immobili acquisti alla Locazione per abitazione temporanea si dovrà procedere, a pena di decadenza, alla trascrizione di tale vincolo nei Pubblici Registri Immobiliari.

12.2. Per iniziative che non prevedono opere edilizie

Per ogni intervento, l'erogazione del finanziamento ai soggetti promotori avviene in unica soluzione, previo specifica richiesta, a seguito della presentazione della seguente documentazione:

- atto di acquisto o di convenzionamento per la legale disponibilità dell'immobile registrato e trascritto;
- dichiarazione che gli alloggi sono locati/locabili con decorrenza dal 1° settembre 2005;
- convenzione con Regione Lombardia, redatta secondo lo schema riportato all'allegato A1 del presente bando che costituisce parte integrante del medesimo, per la gestione venticinquennale dell'immobile con l'obbligo della tenuta di una contabilità separata dell'iniziativa redatta secondo gli schemi riportati negli allegati sub 1 e 2;

- dichiarazione attestante che l'edificio e gli alloggi rispondono ai requisiti prestazionali di cui al paragrafo 9;
- prospetto riepilogativo delle tipologie e delle superfici utili riconoscibili dei posti alloggio, delle superfici non residenziali complessive acquisite;
- progetto gestionale;
- programma manutenzioni (art. 40 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554);
- convenzione sottoscritta con il Comune sede dell'intervento che regola le modalità di gestione, di individuazione del locatario, di permanenza nelle strutture alloggiative realizzate;
- relazione di monitoraggio relativa all'intervento, aggiornata alla data di presentazione della documentazione di cui sopra.

La trasmissione della documentazione di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di approvazione della graduatoria.

Il mancato rispetto di detto termine comporterà l'automatica decadenza dalla promessa di contributo.

12.3. Per interventi che prevedono opere edilizie

Per ogni intervento, l'erogazione del finanziamento avviene in unica soluzione, previo specifica richiesta, a seguito della presentazione della seguente documentazione:

- contratto di appalto registrato nel caso di realizzazione dei lavori da parte di altro soggetto o convenzione registrata nel caso di affidamento a soggetti terzi della realizzazione e la gestione dell'intervento;
- attestazione di avvenuta consegna ed inizio lavori;
- prospetto riepilogativo delle tipologie e delle superfici utili riconoscibili dei posti alloggio, comparate con quelle dichiarate in occasione della richiesta di erogazione di finanziamento;
- polizza fidejussoria di importo corrispondente al 100% del finanziamento da erogare, avente scadenza successiva alla data di ultimazione dei lavori prevista, incrementata di trecentosessanta giorni;
- convenzione sottoscritta con il Comune sede dell'intervento che regola le modalità di gestione, di individuazione del locatario, di permanenza nelle strutture alloggiative realizzate;
- convenzione con Regione Lombardia, redatta secondo lo schema riportato all'allegato A1 del presente bando che costituisce parte integrante del medesimo, per la gestione venticinquennale dell'immobile con l'obbligo della tenuta di una contabilità separata dell'iniziativa redatta secondo gli schemi riportati negli allegati sub 1 e 2.

La trasmissione della documentazione di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre 180 (centottanta) giorni decorrenti dalla data di certificazione dell'inizio lavori.

Il mancato rispetto di detto termine comporterà l'automatica decadenza dalla promessa di contributo.

12.4. Polizza fidejussoria

12.4.1. La polizza fidejussoria dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- individuazione del beneficiario nella Regione Lombardia;
- periodo di validità pari alla durata dei lavori incrementata di trecentosessanta giorni;
- attivazione a prima richiesta scritta da parte della Regione Lombardia, formulata a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;
- impegno a versare le somme richieste, fino alla concorrenza massima dell'importo oggetto di garanzia, entro quindici giorni dal ricevimento della raccomandata, di cui alla precedente lettera d);
- obbligo del rinnovo automatico, per centottanta giorni, qualora non venga presentata nei tempi la documentazione di cui al paragrafo 12.3.

12.4.2. La polizza fidejussoria potrà essere escussa in uno dei seguenti casi:

- avvenuto accertamento di difformità dell'opera e/o alla finalità per cui è stato concesso il finanziamento;
- mancata presentazione della documentazione per lo svincolo della medesima entro 540 (cinquecentoquaranta) giorni dal termine previsto dal cronoprogramma per l'ultimazione dei lavori;

- c) accertamento di una riduzione della superficie utile riconoscibile superiore al 10% rispetto alla superficie determinata in fase di presentazione di progetto;
- d) accertamento della mancata rispondenza dei posti alloggio ai requisiti di cui al paragrafo 9.

12.4.3. La polizza fidejussoria sarà svincolata a seguito di presentazione da parte del soggetto attuatore della seguente documentazione:

- a) attestazione di avvenuta approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dei lavori (art. 28 della legge 109/1994), o altro equipollente;
- b) dichiarazione che attesta che l'edificio e gli alloggi rispondono ai requisiti prestazionali di cui al paragrafo 9;
- c) prospetto riepilogativo delle tipologie e delle superfici utili riconoscibili degli alloggi, comparate con quelle dichiarate in occasione della richiesta di erogazione del finanziamento;
- d) documentazione illustrativa dell'intervento realizzato (relazioni, elaborati grafici e descrittivi, planimetrie e visualizzazioni in 3D), documentazione fotografica e copia degli atti registrati per l'iscrizione al catasto dell'immobile: inserimento in mappa, foglio partita, schede catastali delle singole unità immobiliari, e della effettiva trascrizione di cui al paragrafo 12.

12.5. Svincolo della fidejussione

Entro sessanta giorni successivi alla presentazione della documentazione di cui al punto 12.3.3. gli Uffici Regionali, verificata la completezza e la congruità della documentazione stessa, provvedono all'eventuale svincolo della polizza fidejussoria.

Qualora la documentazione presentata per lo svincolo della polizza fidejussoria risulti incompleta, gli Uffici Regionali provvedono a richiederne l'integrazione stabilendo un nuovo termine, dandone contestuale comunicazione con raccomandata con avviso di ricevimento al soggetto che ha emesso la polizza fidejussoria, per il suo automatico rinnovo, per una durata pari a centotanta giorni, decorrenti dalla sua scadenza.

Il termine fissato per la consegna della documentazione integrativa, di cui al comma precedente, non può superare centoventi giorni, a decorrere dalla data in cui il soggetto attuatore ha ricevuto la richiesta.

Dalla data di consegna della documentazione integrativa a Regione Lombardia, decorrono nuovamente sessanta giorni, entro i quali gli Uffici Regionali provvedono agli adempimenti necessari per lo svincolo della fidejussione.

13. Modalità operative ed attuative per la locazione

Si riportano di seguito le principali modalità per la gestione degli alloggi realizzati con i finanziamenti del presente bando.

13.1. Individuazione beneficiari

I posti alloggio realizzati in base ad iniziative finanziate con il presente bando devono essere esclusivamente destinati alla locazione temporanea di studenti, residenti in altro Comune, rispetto a quello dove frequentano i corsi universitari e post universitari.

13.2. Requisiti dei beneficiari

I soggetti che intendono usufruire degli alloggi realizzati, devono presentare apposita domanda al soggetto promotore dell'iniziativa.

Per poter accedere alla selezione devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- a) l'indicatore della situazione economica equivalente (ISEE) non deve essere superiore a € 44.000 (quarantaquattromila/00), riferito anche alla famiglia di provenienza;
- b) la distanza intercorrente tra il Comune o frazione di residenza del nucleo familiare e il luogo nel Comune ove si svolgono i corsi non deve essere inferiore a 30 km.

Il soggetto richiedente deve autocertificare, con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, tutti gli elementi necessari alla valutazione della richiesta, ed in particolare:

- a) i propri dati anagrafici;
- b) il Comune e/o la frazione di residenza;
- c) il codice fiscale;
- d) l'iscrizione all'Università o ai corsi post universitari;
- e) tutti gli elementi volti ad accertare l'ISEE del nucleo familiare d'origine;
- f) la distanza intercorrente tra Comune o frazione di residenza e il luogo nel Comune ove si svolgono i corsi;

- g) il periodo di residenza in Lombardia.

Alla domanda, debitamente sottoscritta, il richiedente deve allegare la fotocopia semplice di un proprio documento d'identità personale.

Non saranno prese in considerazione domande mancate della predetta fotocopia.

13.3. Modalità di stesura della graduatoria degli aspiranti beneficiari

Il soggetto promotore, procede a compilare le graduatoria delle domande presentate.

Detta graduatoria è formulata favorendo coloro che hanno l'**I-SEE più basso**.

L'accesso al beneficio dei posti alloggio, fino ad esaurimento degli stessi, avviene secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria.

La graduatoria è permanente e può essere soggetta ad aggiornamento trimestrale: gli effetti delle domande di aggiornamento decorrono dal mese successivo a quello in cui vengono effettuati.

Della posizione occupata in graduatoria o dell'eventuale esclusione dalla stessa, viene data comunicazione al richiedente a cura del soggetto promotore.

La domanda va comunque ripresentata, a cura del soggetto richiedente, in caso di modifica di una o più condizioni relative ai requisiti e ai criteri.

In ogni caso le condizioni che hanno permesso l'utile collocazione in graduatoria per il posto alloggio, dovranno essere comprovate mediante produzione della relativa certificazione prima di procedere alla stipula del contratto di locazione.

Tutte le attività connesse con la redazione, aggiornamento e gestione della graduatoria, precedentemente previste, devono essere inserite nella convenzione con il Comune di cui ai punti 12.2 lettera h) e 12.3 lettera e) e conseguentemente esercitate anche dal Comune.

13.4. Obbligo di comunicazione

Al fine di evitare la sottoscrizione di più contratti da parte di un medesimo soggetto beneficiario, e di seguire i flussi di domande ed offerte, il soggetto promotore che sottoscrive il contratto con il beneficiario, ne dà comunicazione alla struttura regionale competente in materia di edilizia universitaria.

13.5. Corrispettivo per la locazione degli alloggi

Il canone di locazione è calcolato, riscosso e interamente trattenuto dal soggetto promotore, esso deve essere commisurato e remunerare il costo di realizzazione, recupero o acquisto di arredo dei posti alloggio, oltre ai costi relativi al riscaldamento, alle utenze e ai servizi per i fruitori di seguito indicati:

- pulizia parti comuni;
- manutenzioni e riparazioni;
- servizio di sorveglianza (guardiania) dello stabile;
- servizio centrale di lavanderia;
- predisposizione impianti per allacciamenti telefonici, internet, fax.

Le utenze devono intendersi quelle riferite alle parti comuni delle strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari, con esclusione quindi delle utenze riferibili ai consumi individuali che saranno contabilizzati oltre gli importi massimi di canone, definiti di seguito per tipologia edilizia.

Inoltre il canone deve remunerare anche le seguenti spese:

- assicurazioni e spese bancarie;
- promozione dell'iniziativa;
- cancelleria e stampati.

Il corrispettivo per la locazione dei posti alloggio sarà aggiornato automaticamente a partire dal 2006 con l'incremento del 75% dell'indice ISTAT.

Il corrispettivo, non potrà comunque superare, in sede di prima applicazione, il valore massimo per le seguenti tipologie di intervento edilizio:

Tabella n. 5

Comune	TIPOLOGIA A CAMERE	
	singola €/posto alloggio mensile	doppia €/posto alloggio mensile
Classe A	350	280
Classe A1	340	265
Classe B	330	250

Tabella n. 6

TIPOLOGIA A MINI ALLOGGIO		
Comune	n. 1 persona	n. 2 persone
€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile	
Classe A	500	380
Classe A1	480	340
Classe B	430	300

Tabella n. 7

TIPOLOGIA AD APPARTAMENTO						
Comune	n. 3 pers.	n. 4 pers.	n. 5 pers.	n. 6 pers.	n. 7 pers.	n. 8 pers.
	€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile	€/posto alloggio mensile
Classe A	310	285	265	245	225	205
Classe A1	305	280	260	240	220	200
Classe B	300	275	255	235	215	195

Il canone di locazione dei posti alloggio, così come definito nelle tabelle n. 5, n. 6 e n. 7, potrà essere soggetto ogni cinque anni a rideterminazione da adottarsi con deliberazione di Giunta regionale.

13.6. Relazione annuale

Il soggetto promotore dovrà comunicare alla Regione, mediante apposita relazione sottoscritta dal responsabile dell'iniziativa, redatta come autocertificazione, con le modalità previste agli artt. 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, sullo stato di attuazione dell'iniziativa, con cadenza annuale, entro il mese di febbraio di ogni anno, a decorrere da quello successivo di messa a disposizione dei posti alloggio e per tutta la durata venticinquennale dell'iniziativa. L'ultima relazione dovrà essere presentata entro il mese di febbraio dell'anno successivo a quello di scadenza dell'iniziativa.

14. Modalità per la fase istutoria

La valutazione delle iniziative, regolarmente pervenute, sarà svolta dagli uffici regionali entro 90 giorni dalla data prevista come termine ultimo di presentazione.

Gli uffici regionali potranno richiedere ai soggetti proponenti, entro i 50 giorni successivi alla presentazione della domanda, eventuali chiarimenti ed integrazioni in ordine alla documentazione presentata.

Tali chiarimenti ed integrazioni dovranno pervenire alla Regione Lombardia entro e non oltre 15 giorni dalla data di ricevimento a mezzo fax della richiesta.

L'istruttoria regionale si concluderà con l'emanazione di Decreto dirigenziale di approvazione della graduatoria.

Qualora l'ammontare complessivo del finanziamento richiesto con le domande ammissibili fosse inferiore alle risorse disponibili, non si procederà ad attribuzione di punteggi e si provvederà al finanziamento di tutte le domande ammissibili.

14.1. Assegnazione punteggi

L'accesso al finanziamento regionale avverrà secondo l'ordine di collocazione nella graduatoria di pertinenza (redatta in ordine decrescente), che sarà stabilito in base ai requisiti e punteggi di seguito specificati.

14.1.1. Ubicazione dell'iniziativa rispetto alla sede universitaria

- Interventi nel raggio di 1 km dalla sede di Università: punti 100.
- Interventi nel raggio di 2 km dalla sede di Università: punti 80.
- Interventi nel raggio di 5 km dalla sede di Università: punti 50.
- Interventi nel raggio di 10 km dalla sede di Università: punti 20.

Le distanze sono considerate in linea d'aria.

14.1.2. Quantità di posto alloggio resi disponibili

Numero di posti alloggio previsti:

- intervento con almeno 150 posti alloggio: punti 100;
- intervento con almeno 130 posti alloggio: punti 80;
- intervento con almeno 110 posti alloggio: punti 60.

14.1.3. Servizi ulteriori garantiti

- Deposito biciclette e/o motociclette: punti 20.

Qualora due o più proposte conseguano il medesimo punteggio

e la loro posizione in graduatoria non permetta il pieno finanziamento delle medesime, si procederà ad individuare la proposta da finanziare mediante sorteggio.

L'ammissione della domanda o la graduatoria sarà approvata con Decreto dirigenziale e pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL).

15. Note

La Regione Lombardia mette a disposizione € 3.448.149,00 per il finanziamento del presente bando, in base a quanto previsto dal comma 4, dell'art. 1, della l.r. 23 dicembre 2004, n. 40, così come integrato dalla l.r. 4 novembre 2005 n. 16.

16. Informazioni

Sito internet: www.casa.regione.lombardia.it.

Per informazioni rivolgersi a: Direzione Casa e Opere Pubbliche - Struttura Programmi per l'edilizia residenziale sociale - tel.: 02/6765.2882 - 67652881.

17. Allegati

- **Allegato A1** Schema di convenzione per regolare la gestione venticinquennale delle strutture alloggiative realizzate e per individuare i criteri e le modalità per la tenuta della contabilità separata e la determinazione della sovracompensazione.

Allegato sub 1 alla convenzione

«Guida per il controllo e la rendicontazione dei costi e delle risorse di progetto»

Allegato sub 2 alla convenzione

«Obblighi di compensazione del servizio di interesse economico generale (SIEG)»

- **Allegato A2** Linee guida per la progettazione e requisiti pre-stazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio.

Allegato A1 al bando

SCHEMA DI CONVENZIONE per regolare la gestione venticinquennale delle strutture alloggiative realizzate e per individuare i criteri e le modalità per la tenuta della contabilità separata e la determinazione della sovracompensazione

CONVENZIONE TRA

la Regione Lombardia, codice fiscale n. 80050050154, con sede legale in Milano, via Pola, 14, rappresentata dal della Direzione Generale

E

..... c.f./p. IVA con sede legale in, rappresentata dal

PREMESSO

- a. il sistema universitario costituisce uno degli elementi a più alto valore strategico per sostenere l'evoluzione verso un modello di sviluppo più competitivo della Regione Lombardia, si ritiene di conferirgli carattere attrattivo mediante l'arricchimento di servizi infrastrutturali a corredo delle sedi universitarie. A fronte di tanto sono avvertiti come servizi carenti quelli relativi all'ospitalità degli studenti a causa della loro esiguità quantitativa e della distanza dagli atenei. Quest'ultima criticità è dovuta alla collocazione nelle aree centrali delle città delle università e alla collegata esiguità di aree limitrofe disponibili se non a costi immobiliari particolarmente elevati;
- b. che in tale contesto risulta essenziale agevolare l'accesso alle strutture universitarie da parte degli studenti non residenti nei Comuni sede di università, riducendo il fenomeno del «pendolarismo studentesco»;
- c. la Regione Lombardia ha ritenuto, pertanto, opportuno intervenire per potenziare le strutture alloggiative collegate alla Università lombarde;
- d. che pertanto con d.g.r. n. del è stato approvato il bando volto al finanziamento di iniziative finalizzate alla realizzazione e/o al recupero di strutture alloggiative e posti letto, da destinare alla permanenza transitoria di studenti iscritti a corsi universitari e post universitari o comunque denominati, da assegnare in locazione;
- e. che le modalità esecutive dell'intervento sono descritte nel bando e tra l'altro prevedono:
 - l'obbligo di costruire/acquistare/ristrutturare gli alloggi secondo determinati parametri costruttivi;
 - l'obbligo di locare gli alloggi per un corrispettivo non superiore a quello ivi indicato;

- l'obbligo di restituire il contributo nei limiti dell'eventuale sovracompensazione e la facoltà di trattenerlo in caso di sottocompensazione;
- f. che il soggetto convenzionato presentava in data un progetto *ad hoc* con contestuale richiesta di contributo avente ad oggetto, impegnandosi alla locazione transitoria a studenti alle condizioni stabilite dall'avviso;
- g. che il soggetto convenzionato si impegnava a non mutare la destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di finanziamento (struttura ricettiva per studenti) né in corso di convenzione, né per un periodo successivo non inferiore ad anni 25 (venticinque);
- h. che con decreto del dirigente della struttura di Regione Lombardia è stata approvata la graduatoria dei soggetti ammessi al contributo individuando contemporaneamente domande ammissibili e non ammissibili;
- i. che, in tale contesto, il progetto del **soggetto promotore** è stato ritenuto ammissibile;
- j. che Regione Lombardia ha dichiarato i servizi abitativi resi in regime di convenzione agli studenti individuati quali destinatari preferenziali degli alloggi a canone convenzionato, servizi sociali e servizi economici di interesse generale (SIEG);

SI STIPULA E SI CONVIENE

1. Premesse

1.1. Le permesse formano parte essenziale del presente atto essendo accettate dalle parti.

1.2. Le disposizioni in tema di costruzione a caratteristiche indicate nella d.g.r. n. del, e nell'allegato bando, si intendono in ogni caso qui riprodotte ed oggetto del consenso qui espresso dalle parti.

1.3. Ai fini del presente atto si intende per:

- **Soggetto promotore:** il soggetto che sottoscrive la presente convenzione ed assume gli obblighi di SIEG previsti dal bando. Esso è responsabile nei confronti di Regione Lombardia per l'adempimento di quanto previsto dall'Avviso;
- **Avviso,** il bando approvato con d.g.r. del
- **Beneficiari:** studenti residenti in Comune diverso rispetto a quello dove frequentano i corsi universitari e post universitari, aventi le caratteristiche soggettive di cui al bando.

2. Obblighi di servizio di interesse economico generale (SIEG)

2.1. Il **soggetto promotore** accetta incondizionatamente gli obblighi di SIEG previsti dalla d.g.r. del, e, *in primis*, l'assunzione dell'obbligo di destinare gli alloggi edificati o acquisiti alla locazione transitoria per studenti per l'intero periodo di durata della presente convenzione senza soluzione di continuità.

3. Oggetto dell'intervento

3.1. Oggetto dell'intervento è la *costruzione/la ristrutturazione/l'acquisto* con o senza opere edilizie e la gestione di un complesso composto da (specificare tipologia e dimensioni qualificanti) realizzato nel Comune di

3.2. La realizzazione dovrà mantenere le caratteristiche qualitative e costruttive di cui alla proposta di intervento presentata il proposta che qui viene ribadita e formalmente dedotta in obbligazione dalle parti quale elemento essenziale della presente.

4. Locazione transitoria

4.1. Il soggetto promotore si impegna, irrevocabilmente, per tutta la durata della convenzione, a destinare la totalità dell'intervento prevista dal precedente art. 3 alla locazione transitoria.

4.2. In particolare il soggetto promotore si impegna a locare gli alloggi ed i posti alloggio oggetto della presente convenzione a soggetti in possesso dei requisiti indicati dall'art. 13 dell'Avviso.

4.3. La locazione dovrà avvenire a seguito di pubblica selezione siccome regolata dall'Avviso ed essere preceduta dalla stipula di regolare contratto dovrà essere stipulato a norma dell'art. 2, 3° comma della legge 9 dicembre 1998 n. 431, per un periodo non superiore ad un anno, decorrente dal 1° settembre di ogni anno, rinnovabile di anno in anno (salvo disdetta che dovrà pervenire all'altra parte almeno tre mesi prima della data di scadenza prevista) per un periodo non superiore alla durata legale degli studi previsti dal piano di studi prescelto dal beneficiario.

4.6. Il canone di locazione dovrà essere riscosso e interamente

trattenuto dal soggetto promotore. Esso dovrà comprendere tutti i servizi previsti dall'Avviso, non essere superiore agli indici ivi indicati ed aggiornato con le modalità di cui allo stesso.

4.7. Il soggetto promotore dovrà assicurare il mantenimento dell'immobile in buone condizioni generali locative provvedendo a suo totale carico ed onere, all'ordinaria e straordinaria manutenzione. Al fine di poter consentire la verifica di cui sopra esso consentirà in ogni momento, garantendone il fatto da parte dei propri conduttori, agli incaricati dei Comuni e/o della Regione Lombardia la visita degli alloggi oggetto della presente.

4.8. Il soggetto promotore si impegna a mantenere locato almeno l'85 per cento, quale dato medio annuo, degli immobili realizzati in base alla presente convenzione.

5. Contributo

5.1. Regione Lombardia accorda al soggetto promotore, a ristoro degli oneri di servizio pubblico di interesse generale previsti dagli artt. 2 e 4, un contributo determinato, a mente della d.g.r. del, in misura pari al 30% del costo convenzionale riconosciuto.

5.2. Il contributo verrà liquidato e pagato in base a quanto previsto dall'avviso.

5.3. L'importo oggetto di finanziamento da parte di Regione Lombardia dovrà essere oggetto di compensazione con gli obblighi di SIEG imposti con la presente convenzione. Pertanto, trascorsi 25 anni dalla data di erogazione del finanziamento, l'eventuale sovracompensazione, determinata in base ai criteri definiti per la contabilità separata di cui all'allegato sub 2 della presente convenzione, e tenendo conto anche del valore finale dell'immobile sul mercato, dovrà essere altrimenti restituita alla Regione Lombardia con gli interessi. Pertanto alla fine del periodo, si dovrà valutare a mezzo perizia giurata il valore del compendio immobiliare realizzato dalla beneficiaria. Il predetto valore attualizzato e diminuito del valore dell'investimento reale rendicontato (di cui all'allegato sub 1), dovrà essere sommato al risultato della compensazione (di cui all'allegato sub 2 - «sottocompensazione» o «sovracompensazione»), nel caso da tale risultato emerga una sovracompensazione questa dovrà essere restituita alla Regione Lombardia maggiorata degli interessi, nel limite massimo del contributo ottenuto oltre interessi.

5.4. Il contributo verrà pertanto determinato, in via definitiva, a compensazione degli oneri di SIEG assunti a norma degli artt. 2 e 4 della presente, detraendo, su base annua e sino ad esaurimento del contributo, il minor reddito dell'immobile calcolato in base al canone imposto dal precedente art. 4, rispetto a quello teorico di mercato per imprese svolgenti attività di locazione di immobili propri.

5.5. I parametri di determinazione del reddito netto dell'immobile e degli oneri di servizio pubblico compensabili a mente dell'articolo precedente vengono indicati nel manuale allegato sub 1 e 2 alla presente convenzione, formandone parte integrante. La ditta convenzionata dichiara di accettare sin d'ora, ai fini della determinazione in via definitiva del contributo e della relativa rendicontazione, i parametri di riferimento previsti negli allegati sub 1 e 2 provenienti da fonte statistica autorevole e indipendente indicata dalla Regione Lombardia. Quest'ultima provvederà in relazione alla variazione dei dati di cui sopra all'opportuno periodico aggiornamento dei valori parametrici.

5.6. Regione Lombardia avrà in ogni caso la facoltà di integrare o variare i parametri di compensazione laddove ciò venga reso necessario da maggiori costi derivanti dall'applicazione di norme di legge imperativa relative alla gestione o tassazione degli immobili o di servizi ad essi afferenti.

5.7. La compensazione dovrà avvenire nell'arco di durata della presente convenzione e comunque entro il termine di efficacia della stessa, convenendo le parti che il contributo definitivo viene determinato sulla base ed in misura pari a quanto effettivamente oggetto di compensazione entro i termini previsti dalla presente.

5.8. Il contributo concesso a mente del presente articolo non è cedibile.

6. Rendicontazione e contabilità separata

6.1. Al fine di garantire l'osservanza degli obblighi assunti a mente del precedente articolo il soggetto promotore si impegna a mantenere per tutta la durata della presente una contabilità separata sia per quanto riguarda la costruzione (secondo lo schema allegato sub 1) che per quel che concerne la gestione dell'immobile (secondo lo schema allegato sub 2), laddove l'attività dell'impresa non coincidano in tutto e per tutto con quello oggetto della presente.

6.2. I costi unitari derivanti dalla contabilità di costruzione, di

cui al precedente comma dovranno essere asseverati da professionista abilitato individuato dall'impresa e sottoposti per la verifica in sede di collaudo da parte del professionista incaricato al collaudo stesso. In caso di acquisto di immobile esistente, sia che l'intervento preveda o meno l'esecuzione di opere edilizie; il professionista incaricato di attestare che l'edificio e gli alloggi rispondono ai requisiti prestazionali di cui al paragrafo 9 del bando, attesterà anche la congruità del prezzo di acquisto rispetto ai valori correnti di mercato.

6.3. I risultati della contabilità di gestione dovranno essere comunicati annualmente a Regione Lombardia (o all'ente di controllo dalla stessa designato) secondo le modalità stabilite dall'allegato sub 2.

6.4. Il soggetto promotore risulterà esentato dall'obbligo di rendicontazione dal momento in cui Regione Lombardia abbia verificato l'avvenuta compensazione a mente del successivo art. 8.

6.5. Obbligo del soggetto promotore è il rispetto dei principi di rendicontazione individuati negli allegati sub 1 e 2.

6.6. Il soggetto promotore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli Ispettori nominati da Regione Lombardia la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità dei dati comunicati nonché del rispetto del disposto dell'art. 2, 3° comma legge 431/98.

6.7. Nel caso di realizzazione dell'intervento per più stralci funzionali la ditta convenzionata dovrà procedere alla tenuta di una rendicontazione separata, di cui agli allegati sub 1 e 2 per ciascuno stralcio, provvedendo alla imputazione a ciascuno della quota di contributo di competenza determinata in base alla superficie convenzionata di pertinenza di ciascuna fase.

7. Obblighi del soggetto promotore

7.1. Il soggetto promotore si obbliga a rendere opponibili gli obblighi di cui alla presente convenzione ai suoi aventi causa, rimanendo obbligata in solido con la cessionaria per l'adempimento di quanto qui previsto, segnatamente, ma non esclusivamente, in tema di locazione, di rendicontazione e di compensazione.

7.2. L'immobile non potrà in ogni caso, in costanza della presente convenzione, essere venduto se non in blocco ad un unico soggetto, che si impegna a subentrare nei diritti e negli obblighi della ditta convenzionata.

7.3. In particolare il soggetto promotore si obbliga a trascrivere il presente atto e ad evidenziare, l'obbligo di locazione permanente per il periodo previsto al precedente art. 4, nonché quello di cui al precedente comma. L'adempimento dell'obbligo di cui al presente comma è condizione di esigibilità del contributo.

7.4. Il soggetto promotore si impegna, nel corso delle procedure di appalto e costruzione, al rispetto delle norme previste dal d.P.R. 494/96, risultando il rispetto delle norme in materia di prevenzione infortuni e obbligazioni in materia di osservanza degli obblighi assicurativi e contributivi condizione essenziale di esigibilità dei pagamenti e/o dello svincolo delle garanzie.

8. Durata della convenzione

8.1. Gli effetti del presente atto decorrono dal momento della stipulazione del presente atto e cesseranno al compimento del venticinquesimo anno dalla data di rilascio del certificato di agibilità dell'immobile oggetto dell'intervento. Sono salvi gli effetti e gli obblighi di restituzione del contributo di cui ai successivi commi.

8.2. L'avvenuta totale compensazione, alla decorrenza termine, verrà constatata, a richiesta del soggetto promotore, con apposito decreto di Regione Lombardia.

8.3. Nel caso di mancato compimento della compensazione nell'arco temporale previsto dalla presente, Regione Lombardia provvederà, entro sei mesi dalla scadenza della convenzione, a determinare la somma dovuta in restituzione, che corrisponderà all'ammontare del contributo non compensato ai sensi dell'art. 5.7, maggiorato degli interessi previsti dal d.lgs. 231/02 calcolato sulle somme non compensate dal giorno del versamento del contributo, e che dovrà essere corrisposta entro sessanta giorni dal momento in cui l'atto stesso sarà divenuto definitivo. Regione Lombardia provvederà quindi, a versamento avvenuto ed a richiesta del soggetto promotore, a constatare l'avvenuta compensazione.

9. Garanzia

9.1. Il soggetto promotore è obbligata a costituire, all'atto dello svincolo della fideiussione prevista dall'art. 12 del bando approvato con d.g.r. del, a favore di Regione Lombardia una nuova polizza fideiussoria, ascolabile a

prima richiesta a garanzia delle obbligazioni tutte previste dalla presente convenzione, per un importo pari al contributo liquidato maggiorato di interessi.

9.2. La polizza dovrà essere rilasciata da primario istituto assicurativo o bancario ed avere durata pari a quella della convenzione con rinuncia, da parte del beneficiario, all'osservanza dei termini di cui all'art. 1957 c.c., e non potrà essere soggetta, in nessun caso, a revoca da parte del garante.

9.3. Il mancato pagamento dei premi di polizza potrà costituire motivo di risoluzione della presente convenzione in danno del soggetto promotore.

9.4. La polizza verrà svincolata, a richiesta del soggetto promotore, da Regione Lombardia all'atto della constatazione dell'avvenuta compensazione.

9.5. In luogo della fideiussione di cui al presente articolo il soggetto promotore potrà accendere per eguale importo e per la durata della convenzione ipoteca di grado immediatamente successivo a quello eventualmente acceso in favore dell'Istituto di credito fondiario che abbia finanziato l'iniziativa.

10. Clausola risolutiva

10.1. La presente convenzione si risolverà laddove il soggetto promotore non provveda, a seguito di rituale diffida ad adempiere nel termine di trenta giorni, o nel diverso maggiore termine indicato dalla Regione Lombardia, a rimuovere una o più delle seguenti inadempienze:

- mancata rendicontazione nel termine previsto dall'allegato tecnico;
- mancato rispetto delle norme in tema di locazione temporanea da parte del soggetto promotore previste dall'art. 4;
- mutamento di destinazione d'uso in corso di convenzione;
- mancato mantenimento di tasso di locazione media, previsto nella misura dell'85 per cento calcolato sulla media di durata della convenzione;
- sottoposizione dell'impresa convenzionata a procedure concorsuali.

10.2. Qualora a seguito della diffida non vi sia stato adempimento, l'avvenuta risoluzione di diritto della convenzione dovrà essere constatata dal responsabile regionale e avrà ogni effetto di legge dal momento della notificazione alla ditta convenzionata.

10.3. La risoluzione della convenzione comporterà l'obbligo da parte della ditta convenzionata dell'obbligo di restituzione del contributo ricevuto maggiorato degli interessi moratori previsti dall'art. 5 del d.lgs. 231/02, oltre che di una penale pari all'1 per cento per ogni anno di durata della convenzione.

10.4. Il soggetto promotore si impegna a rendere comunque accessibile, in ogni momento, agli Ispettori nominati da Regione Lombardia la propria contabilità al fine di consentire la verifica della veridicità dei dati comunicati nonché del rispetto del disposto dell'art. 2, 3° comma legge 431/98.

11. Obblighi in caso di cessione

11.1. L'Immobile non potrà essere frazionato in corso di convenzione.

11.2. L'immobile, a mente dell'art. 7, potrà essere ceduto in blocco, purché il cessionario aderisca agli obblighi di cui alla presente convenzione, e comunichi il preliminare di cessione a Regione Lombardia ed al Comune interessato in caso di convenzione. Regione Lombardia o il Comune interessato potranno esercitare direttamente o a mezzo di ente strumentale la prelazione sull'immobile, alle stesse condizioni previste dal preliminare entro 30 giorni dalla comunicazione dello stesso. Agli stessi enti è accordato diritto di recesso in caso di mancata comunicazione della cessione.

11.3. Per cessione, a mente della presente convenzione, si intende qualsiasi atto di alienazione a titolo oneroso o gratuito, al pari di qualsiasi atto di conferimento, a qualsiasi titolo, dei beni oggetto della presente.

11.4. La ditta cessionaria subentrerà comunque negli obblighi di locazione e rendicontazione propri del cedente succedendo nelle situazioni giuridiche proprie del stesso, anche in tema di compensazione. Il cedente è solidalmente responsabile con il cessionario al rispetto degli obblighi di cui alla presente.

12. Clausola arbitrale

12.1. Le controversie che dovessero insorgere dall'interpretazione e/o dall'applicazione della presente convenzione, dei suoi allegati, e/o degli atti presupposti, tra cui il bando approvato con d.g.r. 27 novembre 2002 sono devolute, con esclusione di qualsiasi altro giudice o giurisdizione ad un Collegio Arbitrale di tre

membri, di cui due nominati dalle parti ed un terzo in accordo fra i primi due, in difetto, dal Presidente del Tribunale di su istanza della parte più diligente.

12.2. Il Collegio Arbitrale deciderà nel termine di 180 giorni dall'accettazione del terzo arbitro, nel rispetto del codice di diritto e secondo rito. Il lodo sarà inappellabile.

12.3. La pendenza del lodo non costituirà titolo per la sospensione delle obbligazioni contrattuali, né per le richieste di misure cautelari o di istruzione preventiva.

12.4. Sede dell'arbitrato sarà Milano.

13. Consenso al trattamento dei dati

Ai sensi del d.lgs. 196/2003 le parti consentono il trattamento dei dati personali contenuti nella presente convenzione e nei successivi atti da essa derivati per finalità esclusivamente connesse all'adempimento di obblighi contrattuali.

La presente convenzione si compone, di una premessa e di tredici articoli, oltre che di due documenti allegati (sub 1 e sub 2), della d.g.r. del e del relativo bando pure allegati che le parti riconoscono di aver personalmente trattato, discusso ed approvato.

Letto, confermato e sottoscritto

Milano,

Per la Giunta Regionale della Lombardia

Il

Per il soggetto promotore

Il

_____ • _____

Allegato sub 1 alla convenzione

GUIDA PER IL CONTROLLO E LA RENDICONTAZIONE DEI COSTI E DELLE RISORSE DI PROGETTO

INDICE

1. Premessa
2. Personale di cantiere
3. Attrezzature di cantiere
4. Mezzi d'opera di cantiere
5. Materiale di cantiere
6. Fornitura di terzi e sub-appalti
7. Terreni
8. Progettazione e studi
9. Spese generali
10. IVA
11. Oneri Finanziari

1. Premessa

La stesura della presente Guida tiene conto di due fattispecie di soggetti beneficiari del contributo.

I primi rappresentano in particolare le imprese di costruzioni che costruiscono in proprio totalmente o parzialmente sub-appaltando alcune lavorazioni e forniture, e che quindi oltre a rendicontare fatture di terzi avranno l'esigenza di rendicontare risorse e mezzi propri che dovranno essere opportunamente valorizzati.

I secondi rappresentano, invece, gli enti e le aziende che non sono edili in senso stretto e che commissionano a terze imprese costruttrici la costruzione dell'edificio, oppure acquistano il bene idoneo all'uso previsto senza opere aggiuntive.

Qualunque sia il metodo utilizzato dalle aziende per la gestione di risorse e costi, e qualunque sia la tipologia di beneficiario, sarà comunque necessario avviare una fase di archiviazione e catalogazione degli elementi fondamentali che costituiscono l'ammontare di risorse impiegate per l'esecuzione di una determinata opera, finalizzato ad ottenere la precisa valorizzazione del «costo di progetto». In particolare, ci si riferisce alla individuazione di alcuni centri di costo principali, alla loro modalità di calcolo in termini di «quota d'uso nel progetto/cantiere» e di conseguenza alla loro corretta rendicontazione.

La Guida permetterà di ottenere una uniformità di rendicontazione delle opere edili ivi previste, delle lavorazioni di terzi, dei subappalti, dell'acquisto senza opere e di stabilire un criterio corretto e trasparente che consenta di verificare la corrispondenza del costo consuntivo dell'organismo edilizio con il costo convenzionale dichiarato dalle aziende ai fini dell'ottenimento del contributo. Il costo convenzionale (C.c.) oggetto di contributo, è dato dalla superficie utile riconoscibile (S.u.r.) dell'iniziativa per il costo convenzionale unitario (C.c.u.) a mq.

Una volta realizzato l'edificio e rendicontati tutti i costi sarà necessaria una perizia asseverata da parte di un professionista abilitato individuato da soggetto promotore al fine di stabilire la congruità dei costi rendicontati.

Nel caso in cui il costo convenzionale (ottenuto moltiplicando il costo convenzionale unitario a mq per la superficie utile riconoscibile) risultasse inferiore o uguale al valore rendicontato e asseverato, il contributo verrà concesso sull'intero valore convenzionale. Nel caso in cui il valore convenzionale risultasse superiore al valore rendicontato il contributo verrà riconosciuto sul valore reale rendicontato.

I punti seguenti descrivono la metodologia di rendicontazione dei costi di costruzione tipicamente assunti sia nel caso in cui vi sia la necessità di quantificare mezzi e risorse proprie suscettibili di utilizzo congiunto in più di un progetto, e come tali di difficile netta imputazione, sia nel caso di fornitura di lavorazioni, materiali, ecc. da parte di fornitori terzi che nel caso di subappalto parziale o totale dei lavori, o nel caso di acquisto senza opere.

I pagamenti effettuati dovranno essere comprovati da fatture ovvero da altri documenti contabili aventi forza probatoria equivalente a giustificazione di spese effettivamente sostenute. Le fatture dovranno riportare chiaramente l'indicazione dell'afferenza delle spese al progetto di cantiere in analisi seguito dalla normale causale.

I titoli di spesa dovranno essere intestati al beneficiario e regolarmente quietanzati.

Il beneficiario deve utilizzare un sistema contabile specifico (sistema di contabilità separata) relativo al progetto, nonché un'adeguata codificazione contabile che consenta di ottenere estratti riepilogativi, dettagliati e schematici di tutte le transazioni, in modo da facilitare la verifica delle spese da parte delle autorità di controllo.

Tutti i costi andranno indicati al netto dell'IVA.

2. Personale di cantiere

Nel caso in cui il soggetto beneficiario utilizzi personale interno, ai fini di una corretta valorizzazione di tali costi imputabili ad un cantiere specifico, andrà gestita una «anagrafica del personale» che evidenzierà per ogni lavoratore:

- nome e cognome;
- qualifica all'interno dell'azienda;
- compito attribuito nel progetto/cantiere;
- data di assunzione;
- data di licenziamento;
- il costo orario di ogni lavoratore comprensivo di tutti gli oneri;
- il livello di inquadramento a cui si riferisce il costo orario;
- monte ore impiegate nel progetto (da calcolarsi in totale o per ogni mese di lavoro);
- il costo totale imputabile al cantiere.

Tab. esemplificativa

Nominativo	Qualifica	Mesi impiegati nel progetto	Tot. ore impiegate nel progetto	Costo orario lordo	Costo totale imputabile al cantiere
------------	-----------	-----------------------------	---------------------------------	--------------------	-------------------------------------

Risultato: moltiplicando il tot. monte ore di ogni lavoratore impegnato nel cantiere, con il costo orario lordo di ciascuno, si rileva il costo totale del personale imputabile all'edificio in analisi.

3. Attrezzature di cantiere

Nel caso in cui il soggetto beneficiario utilizzi attrezzature, al fine della quantificazione del relativo costo e della sua precisa imputazione tra i costi di cantiere, bisognerà innanzitutto distinguere tra:

- a) beni che vengono acquisiti specificatamente per il cantiere in analisi e che si esauriranno al suo interno senza poter essere nuovamente riutilizzati e per i quali verrà imputato al cantiere il costo totale di acquisto;
- b) beni durevoli oltre la durata del cantiere (già posseduti oppure acquisiti ex novo), nonché quelli suscettibili di riutilizzo per altri cantieri contemporaneamente, per i quali andrà calcolato il costo di utilizzo imputabile al cantiere.

Per il caso a) per ogni tipo di attrezzatura si dovrà indicare:

- la descrizione;
- il tipo di impiego;
- la categoria di appartenenza;

- unità di misura;
- il fornitore di riferimento;
- la data ed il numero del documento fiscale;
- il prezzo unitario (IVA esclusa)/costo storico imputabile al cantiere.

Per il caso b) per ogni tipo di attrezzatura al fine di identificarne la quota d'uso, si dovranno indicare in aggiunta alle informazioni su indicate anche:

- la quota annua di ammortamento del bene;
- i mesi/ore di utilizzo nel progetto;
- la quota d'uso (valore) imputabile al cantiere.

Tab. esemplificativa

Tipologia attrezzature	Anno di acquisto	Costo storico	Quota annua ammortizzata	Mesi di utilizzo nel cantiere	Quota d'uso nel cantiere
------------------------	------------------	---------------	--------------------------	-------------------------------	--------------------------

Risultato: nel caso a) il costo storico del bene verrà completamente ammortizzato e coinciderà con la quota d'uso nel cantiere. Nel caso b) beni suscettibili di riutilizzo, attraverso la quota annua di ammortamento del bene ed i mesi di utilizzo nel cantiere si potrà ottenere in proporzione la quota d'uso imputabile al cantiere.

4. Mezzi d'opera di cantiere

I mezzi d'opera acquisiti dalle imprese per loro natura sono beni spesso assunti a noleggio e comunque impiegati durevolmente in molteplici cantieri. Al fine di definire il costo da «caricare» su ogni mezzo impiegato specificatamente in un cantiere, risulta necessario per ognuno di essi definire una scheda in cui dovranno essere indicati:

- descrizione mezzo;
- categoria di appartenenza (autocarri, escavatrici, macchine generatrici ...);
- abilitazione alla circolazione su strada;
- tipo di impiego nel cantiere;
- data/periodo d'impiego nel cantiere.

In particolare per quanto concerne la valorizzazione dei costi da imputare, essi andranno associati ai mezzi in base alla tipologia, e alla data a partire dalla quale dovranno essere applicati, tenuto conto di 3 distinte tipologie di costo selezionato in base al tipo di mezzo:

- il costo giornaliero del nolo a freddo o costo fisso giornaliero indica il costo che il mezzo genera per ogni giorno di permanenza in cantiere, indipendentemente dal fatto che lavori o meno;
- il costo orario indica il costo che generalmente il mezzo genera per ogni ora di lavoro effettivamente svolto in cantiere;
- il costo chilometrico indica il costo che verrà generato per ogni chilometro percorso dal mezzo. Questo tipo di costo può essere applicato soltanto a quei mezzi che possono lavorare caricando un costo chilometrico (autocarri, autovetture etc.).

Tab. esemplificativa

Tipologia mezzo	Data intervento nel cantiere	Costo unitario: a) di nolo b) orario c) Kilometrico	Tempo utilizzo: a) n. giorni b) n. ore c) n. km	Quota d'uso nel cantiere
-----------------	------------------------------	--	--	--------------------------

Risultato: attraverso la modalità su descritta si potrà imputare il costo per l'uso di mezzi d'opera all'interno di un cantiere specifico, tenendo conto della tipologia di costo che più si adatta al tipo di mezzo.

5. Materiale di cantiere

A differenza delle strumentazioni, macchinari ed attrezzature, per le quali è importante definirne il «tipo d'impiego», per i materiali (es.: calcestruzzo, conglomerato bituminoso, ecc.) acquistati dalle imprese beneficiarie, non si parlerà di tipo d'impiego ma di «utilizzo immediato» nel cantiere.

Per la definizione del costo, sarà necessario ottenere le seguenti informazioni:

- descrizione;
- categoria;
- fornitore di riferimento;
- data e numero del documento fiscale;
- unità di misura;

- prezzo unitario;
- quantità impiegate;
- quota imputata al cantiere.

Tab. esemplificativa

Descrizione materiale	Data e numero del documento fiscale	Costo unitario: (al kg/mc, etc. ...)	Quantità impiegate (kg/mc, etc. ...)	Quota imputata al cantiere
-----------------------	-------------------------------------	---	---	----------------------------

Risultato: al fine di definire il costo per l'acquisto di materiali imputabile al cantiere in analisi, verrà imputato il costo di acquisto dei materiali di volta in volta acquistati e immediatamente impiegati nella realizzazione dell'organismo edilizio.

Nel caso di utilizzo di materiale già stoccato in magazzino (quindi precedentemente acquistato rispetto alla data di avvio dei lavori di costruzione) può tornare utile calcolare il costo medio di materiale per classi omogenee, al netto di IVA, che risulta dalle registrazioni dei movimenti di entrata, relativi al materiale stesso, moltiplicato le quantità impiegate nel cantiere.

6. Forniture di terzi e sub-appalti

Alla voce «Forniture di terzi» si annovera tipicamente la fattispecie del soggetto beneficiario che commissiona a terzi l'esecuzione totale o parziale dell'opera; tuttavia anche nella fattispecie del beneficiario impresa di costruzioni si possono verificare casistiche di forniture di terzi e di sub-appalti in cui vengono totalmente o parzialmente richieste lavorazioni ed opere all'esterno.

A titolo esemplificativo si elencano le tre principali fattispecie:

- il beneficiario-committente (non impresa edile) che commissiona interamente la realizzazione dell'opera ad una impresa costruttrice, da cui otterrà un'opera chiavi in mano;
- il beneficiario-committente (non impresa edile) che parcelizza la commissione dell'opera a più fornitori selezionati (es. opere murarie, impiantistica generale, allacciamenti, etc.);
- il beneficiario-attuatore (impresa edile) che realizza l'opera parzialmente in economia e sub-appalta alcune lavorazioni a terzi fornitori.

In tutti e tre i casi succitati, i costi che verranno sostenuti saranno rappresentati:

- dal ricevimento di documenti fiscali certi proveniente da fornitori selezionati;
- dalla diretta imputabilità dell'opera commissionata al progetto specifico;
- completa rendicontabilità del costo delle fatture ricevute per il progetto specifico.

Tab. esemplificativa

Descrizione fornitura	Fornitore	N. e data fattura	Unità di misura	Costo/unità	Costo tot. imputabile al progetto
-----------------------	-----------	-------------------	-----------------	-------------	-----------------------------------

7. Terreni e Immobili

Nel caso in cui il soggetto beneficiario proceda all'acquisto del terreno su cui verrà costruita l'opera, oppure acquisti il bene immobile oggetto di recupero, oppure ancora nel caso di solo acquisto di immobile senza opere edilizie aggiuntive, il costo da imputare al progetto e quindi da rendicontare corrisponde al costo di acquisto.

Nel caso di specie alcuni oneri potranno concorrere a formare il valore originario, e pertanto potranno essere capitalizzati, sempre comunque nel rispetto dei principi contabili comunemente accettati; a titolo esemplificativo:

- spese notarili;
- tasse per la registrazione dell'atto;
- costi di urbanizzazione primaria e secondaria poste dalla legge obbligatoriamente a carico del proprietario;
- compensi di mediazione.

Tab. esemplificativa

Descrizione	Fornitore	N. e data fattura	Unità di misura	Costo/unità	Costo tot. imputabile al progetto
-------------	-----------	-------------------	-----------------	-------------	-----------------------------------

8. Progettazione e studi

Alla voce di spesa «Progettazione e studi» vengono ricondotte a titolo esemplificativo le seguenti spese: studi di fattibilità, perizie, indagini geognostiche, valutazioni impatto ambientale, progettazione, direzione lavori, collaudi di legge, etc.

Nei casi succitati, le spese essendo per loro natura pertinenti ad un progetto/cantiere specificatamente individuato, vengono attribuite al cantiere interamente per il costo sostenuto.

Al fine di imputare al cantiere il costo per progettazioni e studi, sarà utile registrare il costo imponibile, il fornitore, il dettaglio dei lavori svolti (es. costo/ore/uomo) e gli estremi dei documenti fiscali.

Tab. esemplificativa

Descrizione prestazione	Fornitore	N. e data fattura	Unità di misura	Costo/unità	Costo tot. imputabile al progetto
					↓

9. Spese generali

Le suddette spese fanno parte della contabilità di cantiere nella misura in cui siano sostenute effettivamente e in relazione diretta al progetto. Talvolta essendo difficoltoso rilevarle, si utilizza il criterio (ad es. nel caso dei costi assicurativi) della percentuale media d'imputazione (imputazione forfetaria).

Nel caso specifico le spese generali possono consistere in:

- consumi energetici, carburanti, etc.;
- costi assicurativi;
- spese amministrative;
- costi telefonici, postali e di missione;
- altro.

In particolare, le spese energetiche e telefoniche sono imputabili al cantiere purché le linee siano dedicate al progetto.

Le spese postali sono imputabili al cantiere solo se la ricevuta attestante la spesa è accompagnata dall'indicazione con precisione di quale spedizione trattasi e della mailing-list dei destinatari.

Le spese di missione e trasferta del personale dipendente sono ammesse solo se documentate. La assoluta necessità e la connessione al progetto di ciascuna trasferta dovrà essere dimostrata in sede di rendicontazione. Il beneficiario dovrà tenere un apposito giornale viaggi, con l'indicazione dei tragitti e dei motivi delle trasferte.

In ogni caso le predette voci di spesa dovranno essere imputate tenendo conto dei principi contabili comunemente accettati.

Tab. esemplificativa

Descrizione	Fornitore	% d'imputazione quota forfait tariffa gg.	Costo unitario valore di riferimento	Costo tot. imputabile al progetto
				↓

10. IVA

Nelle pagine precedenti, illustrando la registrazione dei costi, si è sempre parlato di «imponibile» in quanto un discorso a sé va fatto sull'IVA.

L'imposta sul valore aggiunto (IVA) relativa agli acquisti effettuati può costituire una spesa rendicontabile nel progetto ammissibile solo se è realmente e definitivamente sostenuta dal beneficiario finale per la quota di costo effettivamente imputabile e rendicontabile per il cantiere, e solo nel caso in cui non sia recuperabile dal soggetto beneficiario.

L'IVA che può essere in qualche modo recuperata, anche con sistemi forfetari, non può essere considerata spesa ammissibile.

Quindi, nel caso l'IVA non sia recuperabile dal beneficiario, andrà opportunamente quantificata e aggiunta al costo complessivo di costruzione dell'edificio.

11. Oneri Finanziari

Gli Oneri finanziari sostenuti dalla beneficiaria per l'acquisto/costruzione dei beni materiali potranno essere capitalizzati, nel rispetto dei principi contabili comunemente accettati.

In ogni caso i predetti oneri, dovranno rispettare determinate condizioni:

- direttamente imputabili ai beni costruiti;
- maturati durante il «periodo di costruzione»;
- realmente utilizzati per l'acquisto/costruzione dei beni;
- misurabili in modo attendibile.

Allegato sub 2 alla convenzione

OBBLIGHI DI COMPENSAZIONE DEL SERVIZIO DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG)

INDICE

1. Il Principio
2. Base dati, definizioni
3. Dati generali a supporto dei meccanismi di ricalcolo
4. Il principio della compensazione, interpretazione, definizione di Ricavi, Costi e Utile ragionevole
5. Ricavi, Costi e Utile reale conseguito dalla beneficiaria
6. Il Bilancio di compensazione
7. Le modalità di riconduzione ai valori parametrici
8. Analisi di compensazione cumulata
9. Implementazione software, il rapporto Beneficiario-Regione Lombardia, Sovracompensazione

1. Il Principio

Il principio base della compensazione è così delineato:

- La compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi determinati dall'adempimento degli obblighi dei servizi di interesse economico generale (SIEG), tenendo conto degli introiti relativi agli stessi nonché di un margine di utile ragionevole per l'adempimento di detti obblighi. La compensazione può comprendere interamente o in parte aumenti di produttività realizzati dalle imprese in questione durante un periodo determinato e limitato senza modificare il livello qualitativo dei servizi fissati dalla Regione Lombardia. L'importo della compensazione comprende tutti i vantaggi concessi dalla Regione Lombardia mediante risorse regionali. I parametri per il calcolo e la concessione delle compensazioni devono essere trasparenti.
- I costi da prendere in considerazione sono tutti i costi connessi al funzionamento del SIEG. I costi imputati al SIEG possono coprire tutti i costi variabili connessi alla fornitura del SIEG stesso, un contributo adeguato ai costi fissi ed una remunerazione adeguata dei capitali propri nella misura in cui essi sono destinati al SIEG. I costi relativi ad eventuali attività diverse dal SIEG devono coprire tutti i costi variabili, un contributo adeguato ai costi fissi e una remunerazione adeguata dei capitali propri. Tali costi non possono in alcun caso essere imputati al SIEG. Il calcolo dei costi deve essere effettuato conformemente a principi contabili accettati.
- Le entrate da prendere in considerazione devono comprendere almeno tutte le entrate percepite grazie al SIEG. Se l'impresa in questione dispone di diritti esclusivi o speciali legati a un altro SIEG che produce utili superiori all'utile ragionevole o se beneficia di altri vantaggi concessi dalla Regione Lombardia, essi devono essere presi in considerazione, indipendentemente dalla loro qualificazione, e vanno aggiunti alle sue entrate. La Regione Lombardia può altresì decidere che gli utili percepiti da altre attività diverse da quelle del SIEG debbano essere destinati interamente o in parte al finanziamento del SIEG.
- Per utile ragionevole si intende un tasso di remunerazione del capitale che tenga conto del rischio o dell'assenza di rischio per l'impresa grazie all'intervento della Regione Lombardia in particolare se quest'ultimo concede diritti esclusivi o speciali. Di norma questo tasso non deve superare il tasso medio rilevato nel settore interessato nel corso degli ultimi anni. Nei settori nei quali non esiste un'impresa comparabile all'impresa incaricata del SIEG il raffronto può essere effettuato con imprese situate in altri Stati membri U.E. o se necessario con imprese di altri settori.

Il principio della compensazione mira, quindi, a creare un nesso tra l'erogazione di sovvenzioni pubbliche, in favore di determinate imprese e l'attribuzione alle stesse di obblighi di servizio pubblico. Pertanto al verificarsi della compensazione, ossia quando l'entità della sovvenzione erogata compensa i maggiori costi o i minori introiti, originati dall'adempimento, di tali obblighi di servizio pubblico, l'intervento regionale non potrà essere ritenuto aiuto di Stato.

2. Base dati, definizioni

La costruzione del modello di monitoraggio compensazione impone la necessità di definire i parametri di riferimento, che sono i seguenti:

Ricavi**VALORI REALI***Ricavi reali connessi al SIEG*

Le entrate consistono in tutte le entrate percepite dal beneficiario nell'ambito del SIEG, che nel caso di specie consistono nei canoni locativi che comprendono anche servizi aggiuntivi, entro i limiti di corrispettivo fissati dal «Bando», in favore di studenti rispondenti alle caratteristiche definite dalla Regione Lombardia.

Altri ricavi reali percepiti grazie al SIEG

Qualora la beneficiaria percepisca introiti derivanti da attività non inerenti al SIEG, ma grazie allo sfruttamento dei beni realizzati grazie al SIEG (ad esempio locazione temporanea o permanente di spazi ad uso installazione antenne di telecomunicazione, servizi di fonia e dati), tali entrate dovranno essere imputate al SIEG.

VALORI PARAMETRICI*Ricavi parametrici del SIEG - Tasso remunerazione investimento*

Il tasso di remunerazione dell'investimento è il parametro mediante il quale viene determinata la remunerazione media locativa di unità immobiliari ubicate nel territorio di riferimento e aventi la medesima destinazione d'uso. Tale parametro può variare di anno in anno sulla base di fonti statistiche autorevoli individuate dalla Regione Lombardia.

Costi

I costi sono rappresentati dai costi di gestione tipici di una attività di locazione di beni propri e concessione di servizi, riservandosi la Regione Lombardia di variare la tipologia di voci nel tempo, anche ampliandole, in dipendenza dell'evoluzione del mercato e della normativa.

Oneri per Servizi alle persone, Utility e Altri servizi**VALORI REALI**

Trattasi degli oneri inerenti l'erogazione di servizi alle persone (pulizie, vigilanza, smaltimento rifiuti, lavanderia, etc.) e «utility» (energia, acqua, gas). In tale categoria sono ricomprese anche le spese amministrative connesse e dipendenti dalla tipologia di attività esercitata, in particolare e a titolo esemplificativo, costi di amministrazione unità immobiliare, riscossione canoni di locazione, gestione del credito e della riscossione, etc..

VALORI PARAMETRICI

Posta la definizione sopra delineata, la Regione Lombardia, di anno in anno fisserà il parametro variabile, desunto da valori medi di mercato, che consentirà di stabilire il costo medio degli oneri in oggetto, sulla base di un parametro costo/mq anno.

Servizi allo spazio**VALORI REALI**

Trattasi degli oneri inerenti progettazione e space planning, fornitura di arredi e complementi di arredo per gli spazi locativi, fornitura di arredi e complementi di arredo relativi agli spazi comuni.

VALORI PARAMETRICI

Posta la definizione sopra delineata, la Regione Lombardia, di anno in anno fisserà il parametro variabile, desunto da valori medi di mercato, che consentirà di stabilire il costo medio degli oneri in oggetto.

Manutenzione straordinaria**VALORI REALI**

Ammontare dell'ammortamento delle manutenzioni straordinarie, contabilizzate conformemente a principi contabili accettati.

VALORI PARAMETRICI

In considerazione della destinazione locativa, la proprietà è tenuta alla manutenzione dello stabile in via straordinaria.

Al fine di consentire una ragionevole determinazione dell'entità delle manutenzioni straordinarie all'inizio di ogni decennio dal completamento dell'opera, il soggetto gestore dovrà fornire alla Regione Lombardia, nei termini da quest'ultima fissati, idonea certificazione sottoscritta da tecnico abilitato del preventivo di spesa inerente le opere che comportano un aumento significativo e tangibile della produttività o della vita utile residua del complesso immobiliare, indicandone anche l'utilità in termini

durevoli. Il predetto dato non potrà essere inferiore ai dati desunti dalla Regione Lombardia avvalendosi delle fonti statistiche di riferimento.

Servizi all'edificio**VALORI REALI**

È l'ammontare del costo della manutenzione ordinaria inerente impianti generici (impianto elettrico, impianto idrico, manutenzione edile, etc.) e speciali (impianto antincendio, fonia e dati, impianto antintrusione, etc.).

VALORI PARAMETRICI

Al fine di consentire una ragionevole determinazione dell'entità delle manutenzioni ordinarie, all'inizio di ogni anno la beneficiaria dovrà richiedere idonea certificazione sottoscritta da tecnico abilitato, che dovrà rimanere agli atti, del preventivo di spesa per l'anno in corso. Il soggetto incaricato a norma della proposizione precedente stimerà l'onere medio dei servizi all'edificio suddivisi per tipologia. Il predetto dato non potrà essere inferiore ai dati desunti dalla Regione Lombardia avvalendosi delle fonti statistiche di riferimento.

Oneri tributari

Per oneri tributari vengono intesi, tutti gli oneri dovuti all'erario e/o enti comunali, con l'esclusione dell'imposte sul reddito.

Per detta voce il valore reale è riconosciuto anche ai fini parametrici.

Ammortamenti immobili

L'ammontare degli ammortamenti verrà desunta dalla Regione Lombardia, sulla base dell'investimento riconosciuto convenzionalmente, secondo criteri conformi a principi contabili accettati.

Oneri finanziari

Ammontare degli oneri finanziari realmente sostenuti.

Gli oneri finanziari potranno essere oggetto di ricalcolo in base alla percentuale di ricorso al sistema bancario e tenuto conto del limite massimo di ricorso al credito in presenza di contributo.

Le voci di spesa sopra delineate rappresentano delle voci «tipo», e come tali ritenute tipiche per un'impresa operante in un settore analogo al SIEG in oggetto.

Rimane nella facoltà della Regione Lombardia, ampliare le voci, modificarne la composizione o mutarne i contenuti, tutto questo coerentemente con gli scopi dell'iniziativa, nel rispetto degli orientamenti comunitari dominanti e considerate realtà comparabili all'impresa incaricata del SIEG.

In tema di analisi e comparabilità con altre imprese si precisa che il raffronto potrà essere effettuato con imprese situate in altri Stati membri U.E. o se necessario con imprese di altri settori.

Alla determinazione dei valori parametrici provvederà l'Osservatorio Regionale per la condizione abitativa, attraverso il reperimento dei dati da fonti statistiche di riferimento anche avvalendosi di consulenze esterne.

3. Dati generali a supporto dei meccanismi di ricalcolo**Investimento convenzionale e Contributo spettante**

I dati richiesti per la determinazione della base dati idonea a consentire la determinazione dell'investimento convenzionale e il contributo spettante sono:

- Sc** Superficie complessiva realizzata convenzionale
- Cr** Costo complessivo reale dell'investimento
- Fmq** Fascia di contributo riconosciuto al mq
- Cmq** Contributo al mq riconosciuto
- Ir** Investimento riconosciuto
- U** Numero unità abitative realizzate
- Cs%** Contributo spettante in termini percentuali
- Cs** Contributo spettante

Definizioni

- Sc** La superficie convenzionale è la superficie utile riconoscibile (S.u.r.) ritenuta adeguata, in termini prestazionali ad ospitare un determinato numero di persone. Le superfici sono fissate dal bando di riferimento
- Cr** Costo complessivo reale dell'investimento, risultante dalla rendicontazione di cui all'allegato «A» della convenzione
- Fmq** La fascia di contributo spettante solo per ogni mq realizzato, corrisponde ai costi convenzionali unitari euro/mq fissati dal bando di riferimento

Cmq posto $T = Cr / Sc$, dove se $T < Fmq$ allora $Cmq = T$, se invece $T > Fmq$ allora $Cmq = Fmq$

Ir $Ir = Sc * Cmq$

U Numero unità abitative realizzate, sulla superficie convenzionale riconosciuta, e destinata all'assolvimento di obblighi di servizio pubblico

Cs $Cs = Ir * 30\%$

Percentuale occupazione immobile

Gli immobili realizzati e destinati all'assolvimento di obblighi di servizio pubblico, sulla base delle analisi statiche di settore, si ritengono ragionevolmente locati, su base annua per l'O% (percentuale di occupazione immobili). In altri termini si ritiene che la rotazione delle locazioni comporta mediamente uno «sfitto» di circa il 100% - 0% su base annua.

Il presente parametro deve essere determinato nel seguente modo:

U Numero unità abitative realizzate

GG Giorni disponibili per la locazione, ottenuto sommando i giorni utili per la locazione di ogni singola unità abitativa.

È chiaro che il dato verosimilmente dovrebbe essere pari a $U * 365$.

GGC Giorni locati a canone convenzionale, ottenuto sommando i giorni di locazione a canone convenzionato di ogni singola unità abitativa. Il giorno utile di locazione a canone convenzionato è comprovato dal contratto di locazione conforme alle modalità di locazione agevolato previste dal progetto perseguito dalla Regione Lombardia.

Esempio

$U = 20$

$GG = 7.300$ (ipotesi unità tutte disponibili durante l'anno)

$GGC = 6.500$

$O\% = (GGC / GG) * 100 = 89,04\%$

A tale riguardo si precisa che la presunzione di occupazione, in ragione del 100% - 0% su base annua, trae la sua origine da autorevoli fonti statistiche individuate dalla Regione Lombardia, e che il dato così determinato viene applicato per tutti gli interventi indipendentemente dalla loro ubicazione, ritenendo che le particolari e vantaggiose condizioni locative praticate rendano gli immobili competitivi su tutto il territorio regionale indipendentemente dalla loro esatta ubicazione.

Percentuale ricorso al credito

Il ricordo al credito è facoltà del beneficiario. L'entità degli oneri finanziari sostenuti per la realizzazione dell'opera debbono essere però ricondotti all'investimento convenzionale.

Pertanto il beneficiario dovrà dichiarare una volta terminata la fase di realizzazione dell'opera l'entità del ricorso al credito. Qualora il ricorso al credito ecceda $Fin\% = 100\% - Cs\%$ dell'investimento convenzionale riconosciuto (Ir), ciò comporta la presunzione che una parte del finanziamento richiesto consente la copertura finanziaria di valori di costruzione non riconosciuti convenzionalmente, e pertanto gli oneri finanziari sostenuti dal beneficiario dovranno essere opportunamente decurtati.

Quindi,

F = Finanziamento reale

FinR% = Limite % ricorso al credito tenuto conto di

$Ir = (Ir / Cr) * 100$

Fin% = $FinR\% * 70\%$

Finu% = Ricorso al credito reale

Rca% = Ricorso al credito ammesso in % dato Finu%

Esempio

$Cr = 1.200$

$F = 900$

$Ir = 1.000$

$Finu\% = (900 / 1200) * 100 = 75$

$FinR\% = (1000 / 1200) * 100 = 83,3$

$Fin\% = 83,3 * 70\% = 58,31$

$Rca\% = FinR\% * (Finu\% / 100) = 75\% * 83,3\% = 62,47$

Tasso inflazione

Il tasso di inflazione rientra nella categoria dei dati variabili, esso pertanto verrà aggiornato di anno in anno sulla base delle rilevazioni fornite dall'Istat avvalendosi dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

4. Il principio della compensazione, interpretazione, definizione di ricavi, costi e utile ragionevole

La Regione Lombardia, stabilite le imprese incaricate di prestazioni di servizi di interesse economico generale, concede la compensazione al fine di coprire i costi specifici di tali servizi.

La compensazione non deve tuttavia superare quanto necessario per il funzionamento del SIEG e non deve essere utilizzata per il finanziamento di attività che esulano dal servizio d'interesse economico generale.

Pertanto, diventa indispensabile la tenuta di una contabilità separata che permetta di identificare i costi imputabili al servizio d'interesse economico generale e che consenta di calcolare l'importo corretto della compensazione.

La compensazione, pertanto, non può eccedere la differenza tra i costi sostenuti dall'impresa per l'esercizio del servizio di interesse economico generale e le entrate provenienti da tale attività, tenuto conto del margine normalmente applicato dalle imprese operanti nel settore considerato.

Il margine può essere determinato in via presuntiva analizzando i margini applicati da imprese che svolgono attività comparabili e con livello di rischio comparabile. Il livello di rischio è limitato in ragione delle sovvenzioni e/o diritti esclusivi o speciali di cui l'impresa incaricata del servizio di interesse economico generale può beneficiare.

Nel caso di specie:

- i costi sostenuti per effetto degli obblighi imposti dal SIEG consistono in minori introiti rispetto ai normali canoni locativi di mercato, essendo le unità immobiliari destinate per un periodo di tempo, non inferiore a venticinque anni, alla locazione a canone stabilito dal Bando in favore di studenti;
- il margine ragionevole comparabile non è determinabile se non attraverso la stima/analisi di ricavi, costi e risultati di imprese comparabili con l'impresa incaricata del SIEG;
- la compensazione, pertanto, verte sulla determinazione del margine ragionevole di una impresa tipo, e sulla sua comparazione con i risultati realmente conseguiti dall'impresa incaricata del SIEG, ovviamente ricondotti a dei valori convenzionali se del caso.

5. Ricavi, Costi e Utile reale conseguito dalla beneficiaria

La beneficiaria dovrà fornire i dati richiesti dall'applicativo software all'uopo predisposto, e di cui alla successiva sezione 9, desumendo i dati dalla contabilità generale e/o analitica, dove i costi e i ricavi dovranno essere rilevati conformemente a principi contabili accettati.

Attività dell'impresa limitata al SIEG

Quando le attività dell'impresa beneficiaria si limitano esclusivamente al SIEG, tutti i suoi ricavi e costi possono essere presi in considerazione.

Attività dell'impresa estesa ad attività diverse dai servizi relativi al SIEG

Qualora l'impresa beneficiaria di compensazioni degli obblighi connessi al SIEG svolga anche attività diverse da quelle di SIEG, la sua contabilità dovrà evidenziare distintamente i costi e i ricavi derivanti dall'attività di SIEG e i costi e i ricavi derivanti dalle altre attività estranee al SIEG.

La contabilità interna, in quest'ultimo caso, deve fondarsi sull'applicazione coerente dei principi della contabilità analitica, che possono essere giustificati oggettivamente, in particolare per quanto riguarda la ripartizione dei costi fissi tra le attività di SIEG e le altre attività dell'impresa.

I costi relativi alle attività diverse dal servizio di interesse economico generale devono essere chiaramente identificati e non possono essere imputati, integralmente o in parte, ai costi del servizio pubblico. Inoltre, quando le stesse risorse (di personale, attrezzature, impianti ...) sono utilizzate per i due tipi di attività, i loro costi devono essere ripartiti in funzione di criteri oggettivamente giustificati.

La verifica dei conti dell'impresa da parte di un revisore dei conti indipendente contribuisce a garantirne l'affidabilità.

Le entrate da prendere in considerazione sono tutte le entrate percepite grazie al servizio di interesse economico generale.

L'utile reale conseguito dalla beneficiaria è la risultante dalla differenza tra ricavi e costi relativi al SIEG.

L'impresa, beneficiaria, quindi, dovrà predisporre nella propria contabilità un idoneo centro di imputazione costi e ricavi relativi al SIEG, provvedendo ad inviare i dati relativi ai movimenti contabili del centro di imputazione ed il relativo prospetto

costi/ricavi, conforme alle scritture contabili. I predetti dati saranno inviati all'amministrazione regionale mediante file dati in formato pdf o equivalente, da trasmettersi in via telematica, avvalendosi dell'applicativo software messo a disposizione dalla Regione Lombardia. Il termine per l'invio dei dati contabili coinciderà, con il termine per l'invio dei dati relativi al computo della compensazione.

6. Il Bilancio di Compensazione

Il bilancio di compensazione contrappone ricavi e costi, al fine di determinare l'utile/perdita conseguito dall'impresa.

Il prospetto di calcolo si caratterizza per tre sezioni:

- **dati beneficiaria** relativa ai dati reali conseguiti dall'impresa beneficiaria;
- **dati parametrici** relativa ai dati derivati dall'analisi statistica;
- **dati ricalcolati** relativa al ricalcolo dei dati imputati dalla beneficiaria, tenuto conto delle modalità di riconduzione ai valori parametrici.

La beneficiaria dopo la registrazione utente, attraverso l'interfaccia Web di cui alla successiva sezione 9, dovrà fornire i dati necessari a configurare l'ambiente di calcolo in dipendenza dell'entità dell'intervento edificatorio realizzato.

In questa fase di avvio della procedura, dopo le informazioni anagrafiche, saranno richiesti i seguenti elementi informativi:

- Sc** Superficie complessiva realizzata convenzionale
- Cr** Costo complessivo reale dell'investimento
- Fmq** Fascia di contributo riconosciuto al mq
- Cmq** Contributo al mq riconosciuto
- U** Numero unità abitative realizzate

mediante i predetti dati verrà determinato il parametro **Ir** - Investimento riconosciuto ed il parametro **Cs** - Contributo spettante.

Terminata questa prima fase, la beneficiaria sempre avvalendosi del software di compilazione guidata, dovrà fornire periodicamente ad intervalli regolari, secondo le scadenze prefissate, i dati contabili necessari alla verifica della compensazione spettante.

I dati imputati dalla beneficiaria dovranno essere conformi e coerenti con i principi enunciati nella precedente sezione 5.

Oltre ai predetti dati, l'utente dovrà anche dichiarare l'entità dell'occupazione realizzata e l'entità del ricorso al credito durante l'esercizio.

Quindi dovranno essere valorizzate le seguenti variabili:

- Ou%** Occupazione unità abitative reale
- Finu%** Ricorso al credito

Terminato l'inserimento, la procedura fornirà la contrapposizione tra i dati inseriti dall'utente ed i dati parametrici ottenuti sulla base delle presunzioni statistiche.

La procedura prosegue per l'anno n con le seguenti attività di calcolo:

- rideterminazione dei dati inseriti dall'utente, nelle casistiche ove ciò risulti essere necessario;
- determinazione della compensazione spettante per il singolo esercizio;
- determinazione del bilancio cumulato, sommando: i dati inseriti dall'utente, i dati determinati in via parametrica e gli eventuali ricalcoli effettuati tra l'anno 1 e l'anno n rendendo i dati omogenei dal punto di vista temporale;
- determinazione della percentuale media di occupazione degli immobili tra l'anno 1 e l'anno n ;
- determinazione della compensazione spettante tra l'anno 1 e l'anno n ;
- stima degli anni che mediamente occorreranno per completare la compensazione, ossia tempo ancora necessario per completare il SIEG.

7. Le modalità di riconduzione ai valori parametrici

Terminato l'inserimento guidato, la procedura di calcolo effettuerà il confronto tra dati inseriti dall'utente, e i dati parametrici, tenendo conto anche di altre variabili quali:

- percentuale occupazione immobile ($Ou\%$);
- percentuale ricorso al credito ($Finu\%$),

entrambe le variabili saranno rispettivamente contrapposte a $O\%$ e $Fin\%$, al fine di determinare gli opportuni ricalcoli proporzionali.

La procedura, quindi recepisce i dati inseriti dall'utente o ri-

conduce gli stessi a nuovi valori, tenuto conto delle seguenti condizioni:

- i dati parametrici, rappresentano un valore limite, oltre il quale i valori inseriti vengono ricondotti al valore parametrico;
- i fattori $O\%$ e $Fin\%$ rappresentano parametri di riferimento, al disotto o al superamento dei quali, vengono previste varie modalità di ricalcolo, come meglio specificato nel seguito della spiegazione.

Per quanto concerne quest'ultima casistica, si potranno verificare le seguenti situazioni:

- $Ou\% \geq O\%$, in questo caso la beneficiaria ha conseguito una occupazione reale superiore a quella attesa sulla base dei dati parametrici. Quindi i valori inseriti dalla beneficiaria non saranno oggetto di ricalcolo;
- $Ou\% < O\%$, in questo caso la beneficiaria ha conseguito una occupazione delle unità abitative inferiore ai dati parametrici, con la conseguenza che questa situazione viene ricondotta ad una presunta inefficienza nella conduzione delle unità abitative, ed in un mancato perseguimento dello scopo sociale che è fine ultimo dell'iniziativa promossa dalla Regione Lombardia. In tale situazione, quindi, i valori inseriti dall'utente verranno opportunamente ridotti proporzionalmente tenuto conto di $O\%$ e $Ou\%$;
- $Finu\% < Fin\%$, la beneficiaria ha rispettato il parametro massimo di ricorso al credito e pertanto gli oneri finanziari imputati saranno per ammissibili tenuto però conto dell'investimento convenzionale;
- $Finu\% > Fin\%$, la beneficiaria ha ricorso al credito in misura superiore a quello consentito, quindi ha finanziato anche opere non riconducibili al valore della costruzione convenzionalmente riconosciuto. La percentuale $Finu\%$ ovviamente non tiene conto dei finanziamenti contratti per le opere non rientranti nel SIEG.

Quindi,

F = Finanziamento

$Finu\% = (F / Cr) * 100$

Of = Oneri finanziari reali sostenuti nell'esercizio di riferimento

Ofr = Oneri finanziari riconosciuti

Esempio numerico:

Cr = 1.200

F = 900

Ir = 1.000

$Fin\%$ = 58,3

$Finu\%$ = 75

$FinR\%$ = 83,3

$Rca\%$ = 62,47

Cs = 300

Of = 100

Se $Finu\% < Fin\%$ allora:

Ofr = $Of * FinR\%$

Se $Finu\% > Fin\%$ allora:

Ofr = $(Of * (Fin\% / Finu\%)) * FinR\% = 65$

8. Analisi di compensazione cumulata

La determinazione della compensazione (utilizzando dati tra loro temporalmente omogenei), sul singolo esercizio e la conseguente somma algebrica delle compensazioni, spettanti nei vari esercizi, però non elimina i possibili elementi distortivi.

Le finalità sociali dell'iniziativa, infatti, sono da analizzare e da valutare su un arco venticinquennale e pertanto la valutazione non si ferma al singolo periodo, ma progressivamente verifica se il cumulo aritmetico della compensazione spettante nei singoli periodi oggetto di analisi è coerente con quanto spetterebbe in termini di compensazione valutando la somma dei bilanci di compensazioni dall'anno 1 all'anno n , tenuto conto della procedura di ricalcolo basata su parametri correttivi medi, quindi $Ou\%$ medio e $Finu\%$ medio.

Pertanto al termine di ogni esercizio dovrà essere presa in considerazione la somma dei dati annuali, che verrà contrapposta alla somma dei dati parametrici annualmente determinati e se del caso ricalcolata secondo i criteri in precedenza fissati. L'entità della compensazione riconosciuta, quindi, sarà pari al risultato che scaturisce dalla compensazione cumulata, al fine di evitare possibile elementi distortivi.

9. Implementazione software, il rapporto Beneficiario - Regione Lombardia, Sovracompensazione

Implementazione software, Rapporto tra Beneficiario e Regione Lombardia

Il rapporto intercorrente tra Regione Lombardia e la Beneficiaria del contributo, sarà tenuto in via prevalente mediante l'ausilio del sito web www.politicheperlacasa.it, mediante il quale verranno rese disponibili on-line: le guide al contributo, la normativa di riferimento e la sua evoluzione, oltre al software su web per l'invio telematico dei dati informativi.

Mediante i predetti applicativi, quindi, si instaurerà lo scambio di informazioni tra Regione Lombardia e Beneficiario del contributo.

Infatti la tipologia di SIEG in oggetto non consente di conoscere anticipatamente e con precisione l'importo di ricavi, costi e ammontare della compensazione, pertanto la Regione Lombardia deve verificare alla fine di ogni anno l'adempimento degli obblighi connessi al SIEG, tenuto conto della durata temporale del vincolo imposto alla beneficiaria e coerentemente con gli scopi globali dell'iniziativa, compresa anche la fattibilità della compensazione nell'arco temporale interessato, e considerata anche l'eventuale concessione di proroghe degli obblighi connessi al SIEG.

Sovracompensazione

La verifica della fattibilità della compensazione nell'arco temporale per il quale incombono gli obblighi di SIEG, verte sulla verifica dell'assenza di sovracompensazioni, ossia sulla verifica che l'ammontare compensabile tra l'anno n, in cui si effettua il monitoraggio/verifica, e l'anno in cui terminano gli obblighi connessi al SIEG, non sia inferiore all'ammontare del contributo non ancora compensato.

Gli effetti della sovracompensazione, alla fine dell'arco temporale interessato dal SIEG, sono regolati dalla convenzione stipulata tra Regione Lombardia e Beneficiaria.

Rimane salva la possibilità per l'amministrazione Regionale di modificare il trattamento della sovracompensazione in dipendenza di nuovi orientamenti comunitari.

Allegato A2) al bando

LINEE GUIDA PER LA PROGETTAZIONE E REQUISITI PRESTAZIONALI DI CONTROLLO DELLA QUALITÀ DEL MANUFATTO EDILIZIO

INDICE GENERALE

Classi di esigenze	Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento
1. Comfort termico e igrotermico	1.1 Temperatura dell'aria nell'alloggio 1.2 Comfort termoigrometrico 1.3 Inerzia termica
2. Comfort acustico	2.1 Isolamento acustico di facciata 2.2 Isolamento acustico delle partizioni interne 2.3 Isolamento acustico da calpestio 2.4 Isolamento acustico dei sistemi tecnici
3. Comfort visivo	3.1 Illuminazione naturale e radiazione solare diretta nell'alloggio - Illuminazione artificiale delle parti comuni 3.2 Uniformità di illuminamento - Qualità della luce interna
4. Qualità dell'aria indoor	4.1 Ventilazione e ricambi d'aria nell'alloggio
5. Qualità d'uso	5.1 Manutenzione 5.2 Sicurezza dell'edificio - Safety e Security 5.3 Contenimento dei consumi 5.4 Flessibilità degli spazi interni e arredabilità degli alloggi

Premessa

Obiettivo del documento è definire standard prestazionali del manufatto edilizio a cui tendere in sede di progettazione, esecuzione e collaudo di ogni intervento che gode di una quota di cofinanziamento regionale nel settore dell'edilizia universitaria.

Gli standard prestazionali richiesti sono stati suddivisi in cinque ambiti prestazionali, e cioè:

- 1 Comfort termico e igrotermico;
- 2 Comfort acustico;
- 3 Comfort visivo;
- 4 Qualità dell'aria indoor;
- 5 Qualità d'uso.

Per soddisfare gli standard richiesti per ogni ambito prestazionale, sono state indicate le relative **Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento**; in alcuni casi, sono indicate anche le «prestazioni attese», ovvero risultati di performance prestazionale misurabili anche strumentalmente.

Il progettista, il direttore dei lavori e, se del caso, il collaudatore, dovranno certificare per ogni intervento che gode del cofinanziamento regionale, il rispetto delle «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio negli interventi di edilizia universitaria».

Nel caso di interventi di recupero, il progettista, il direttore dei lavori e, se del caso, il collaudatore, dovrà dimostrare l'eventuale impossibilità oggettiva sia a ricorrere alle indicazioni delle *Linee Guida*, sia a garantire il raggiungimento delle prestazioni attese richieste e, conseguentemente, adottare e certificare soluzioni progettuali comunque tese ad un raggiungimento anche parziale degli standard ricompresi in ogni ambito prestazionale.

1. COMFORT TERMICO E IGROTERMICO

Principali riferimenti normativi:

- legge del 9 gennaio 1991, n. 10 «Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia» e relativi regolamenti attuativi;
- d.P.R. 412/93 «Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'articolo 4, comma 4, della legge n. 10/91»;
- d.P.R. n. 551/1999 «Regolamento recante modifiche al d.P.R. 412/1993, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia»;
- l.r. 20 aprile 1995, n. 26 «Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica».

1.1 TEMPERATURA DELL'ARIA NELL'ALLOGGIO

Standard prestazionali

1. Mantenimento della temperatura dell'aria nei principali spazi abitativi nelle stagioni di esercizio degli impianti di riscaldamento entro i limiti di comfort (20 - 22 °C).

2. Mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Dovranno essere adottate soluzioni tipologiche, costruttive ed impiantistiche che permettano di controllare efficacemente la temperatura dell'aria nei diversi ambienti, anche in considerazione dei fattori termici stagionali.

Nelle nuove costruzioni l'orientamento dell'edificio sarà, per quanto possibile, secondo l'asse elioteramico o, comunque, secondo i seguenti principi:

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

Adozione di soluzioni impiantistiche che permettano di mantenere la temperatura dell'aria entro i limiti di comfort nel periodo invernale in modo da evitare il spechi nei consumi energetici. Al riguardo si suggerisce l'impiego di valvole termostatiche. Inoltre, è da favorire il sistema di riscaldamento centralizzato con sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare (vedi art. 7 d.P.R. 551/99).

Si ritengono soluzioni avanzate l'impiego di sistemi di controllo tramite sensori di temperatura integrati tipici delle applicazioni di domotica.

Per il periodo estivo, si consiglia di dotare gli spazi destinati ad uso residenziale di meccanismi adeguati alla regolazione dell'illuminazione solare esterna mediante sistemi regolabili o fissi e l'uso del verde.

1.2 COMFORT TERMOIGROMETRICO

Standard prestazionali

1. Controllo dell'umidità interna al fine di evitare fenomeni di condensa e muffe.

2. Controllo della combinazione «Temperatura - Umidità - Ventilazione».

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Rispetto della condizione necessaria e sufficiente per evitare la condensazione interstiziale, garantire la corretta sequenza dei fattori di posizione degli strati, costante o decrescente nel verso del flusso del vapore, intendendo con fattore di posizione il prodotto tra il fattore di resistenza al vapore e la conduttività termica del materiale.

Dovrà essere garantita la massima traspirabilità degli elementi di chiusura dell'involucro edilizio:

- verifica del comportamento termoigrometrico della parete in sede progettuale ed idonea eventuale messa in opera di barriera al vapore;
- utilizzo di materiale garantiti da certificazione di prestazione in funzione dei parametri di trasmittanza termica, permeabilità relativa al vapore;
- progettazione corretta dal punto di vista termoigrometrico mediante parete stratificata con probabilità di condensazione tanto più bassa quanto più vicina al caso ideale costituito da: uno strato conduttore impermeabile (barriera al vapore) posto sulla superficie interna, da eventuali strati intermedi conduttori permeabili e da uno strato adiabatico permeabile posto sulla superficie esterna (isolamento a cappotto e rivestimento a parete ventilata).

1.3 INERZIA TERMICA

Standard prestazionali

1. Miglioramento dei livelli di coibentazione termica e di inerzia termica degli edifici ai fini del risparmio energetico e del comfort ambientale interno.

2. Mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria indoor.

Prestazione attesa

Presentazione di apposita relazione corredata da calcoli e grafici dimostrativi, come previsto all'art. 2, comma 4, della l.r. 26/1995, a dimostrazione che il maggior spessore dei muri dell'edificio contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.

In assenza di tale dimostrazione dovrà essere certificata dal progettista delle opere l'adozione di accorgimenti idonei a garantire livelli di efficienza di inerzia termica dell'edificio.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Impiego di murature «pesanti» di involucro con elevata capacità termica e una bassa conduttività termica.

Prevedere idonei accorgimenti isolanti per una corretta coibentazione dell'involucro.

2. COMFORT ACUSTICO

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 Generale n. 297);
- d.m. 6 agosto 1994 (G.U. del 24 agosto 1994 n. 197);
- l.r. n. 13 del 10 agosto 2001 «Norme in materia di inquinamento acustico»;
- regolamenti edilizi comunali.

Prestazione attesa

Requisiti acustici passivi degli edifici residenziali:

- rumore diffuso tra locali: db 50;
- rumore di facciata: db 40;
- rumore da calpestio: db 63.

Riferimento normativo: decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 5 dicembre 1997, tabella B, Classificazione degli ambienti abitativi: categoria A.

Premessa alle Linee guida

Si rimanda alla possibilità di adottare soluzioni differenti in base ai diversi elementi (pareti esterne, pareti interne, aperture, pavimenti e solai, coperture) e 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 controparete);
- 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 vetratura che garantiscono per l'altro l'esigenza di isolamento termico. Per questo, la scelta della vetratura 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.

2.1 ISOLAMENTO ACUSTICO DI FACCIATA

Standard prestazionali

Ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore trasmesso in via aerea proveniente dall'ambiente esterno, anche evitando esposizioni eccessive a sorgenti rumorose derivanti dal contesto in cui è inserito l'intervento.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Una volta verificata la localizzazione delle sorgenti di rumore presenti negli spazi esterni l'area di studio, le soluzioni progettuali e tecnologiche attuabili possono essere le seguenti:

- rispetto all'orientamento e posizionamento dei corpi di fabbrica: occorre, nei limiti del possibile, situare l'edificio alla massima distanza dalla sorgente di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali o artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, ecc.);
- in relazione alla distribuzione planivolumetrica degli ambienti interni: i locali che presentano i requisiti più stringenti di quiete (camere da letto) dovranno preferibilmente essere situati sul lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno;
- utilizzare le aree perimetrali del sito come protezione dall'inquinamento; ad esempio, creando rimodellamenti morfologici del costruito, a ridosso delle aree critiche;
- schermare le sorgenti di rumore con fasce vegetali composte da specie arboree e arbustive che possano contribuire all'attenuazione del rumore (valutare la densità della chioma, i periodi di fogliatura e defogliazione, dimensioni e forma, accrescimento);
- utilizzare barriere artificiali, con analoghe funzioni di schermatura.

In sintesi, occorre valutare e conseguentemente adottare le soluzioni più idonee per:

- *posizionamento ed orientamento dell'edificio*
Occorre posizionare, se possibile, l'edificio alla massima distanza dalla fonte di rumore e sfruttare l'effetto schermante di ostacoli naturali ed artificiali (rilievi del terreno, fasce di vegetazione, altri edifici, etc.).
- *distribuzione degli ambienti interni*
I locali che necessitano di maggiore quiete (es. camera da letto) dovranno essere preferibilmente situati lungo il lato dell'edificio meno esposto al rumore esterno
- *elementi involucro esterno*
Dovranno essere utilizzati materiali con elevato potere fonoassorbente. Per le pareti opache si consiglia di utilizzare pareti doppie con spessore differente ed all'interno materiale naturale fonoassorbente. Per i serramenti, generalmente l'elemento acustico più debole dell'involucro, si consiglia l'adozione di doppi vetri.

2.2 ISOLAMENTO ACUSTICO DELLE PARTIZIONI INTERNE

Standard prestazionali

Minimizzare la trasmissione del rumore tra unità abitative adiacenti.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Per quanto riguarda le soluzioni da adottare per evitare il diffondersi di rumore indoor, si suggerisce di valutare idonee soluzioni isolanti per:

1. Distribuzione degli ambienti interni

Una distribuzione ottimale degli ambienti interni minimizza la necessità di isolamento acustico delle partizioni interne. È pre-

feribile, quando necessario, porre le aree critiche (vedi ad es. impianti di scarico, impianti ascensori) lungo le pareti di perimetro esterno.

2. Partizioni interne

Al fine di evitare la propagazione del rumore è necessario da un lato adottare soluzioni ad elevato potere fonoisolante (ad esempio, divisori monolitici di massa elevata, divisori multistrato con alternanza di strati massivi e di strati fonoassorbenti, divisori leggeri ad elevato fonoisolamento), dall'altro assemblare i divisori (verticali e orizzontali) in modo tale da ridurre al minimo gli effetti di ponte acustico e di trasmissione sonora laterale.

In generale, inoltre, occorre tenere presente che nelle strutture in cls i tramezzi di separazione possono coincidere con il modulo strutturale, riducendo la trasmissione del suono attraverso le connessioni strutturali, mentre nelle costruzioni a telaio, in acciaio e/o legno per travi e pilastri, è più facile che si verifichino propagazioni del rumore attraverso gli elementi di connessione.

2.3 ISOLAMENTO ACUSTICO DA CALPESTIO

Standard prestazionali

Ridurre al minimo la trasmissione del rumore da impatto proveniente da locali posti al di sopra dell'ambiente in esame.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Il rumore da impatto è principalmente generato da vibrazioni delle strutture orizzontali e verticali dell'edificio sollecitate da un urto o semplicemente dal calpestio dei passi ma anche da qualunque sorgente che agisca meccanicamente sul pavimento (ad esempio gli elettrodomestici) o sul tetto (pioggia, grandine, vento).

Al fine di ridurre tale rumore si possono adottare particolari accorgimenti nella progettazione e nella realizzazione dei solai e dei tetti:

- impiego di pavimenti galleggianti (superfici rigide calpestabili appoggiate su un materiale resiliente naturale posto sulla soletta) separati elasticamente lungo l'intero perimetro dalle pareti laterali di confine; utilizzo di pannelli di fibra di legno, sughero in lastra o granulare, terra cruda o altri materiali naturali, o piombo;
- adozione di connessioni flessibili e di strati resilienti per creare discontinuità strutturale ed impedire la propagazione del rumore lungo il suo percorso di trasmissione.

2.4 ISOLAMENTO ACUSTICO DEI SISTEMI TECNICI

Standard prestazionali

Ridurre al minimo l'impatto acustico dovuto al rumore dell'impianto di riscaldamento, o di altri dispositivi tecnologici presenti, nonché quello dovuto agli ascensori, impianti e scarichi idrosanitari.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Gli impianti dell'alloggio, in generale, costituiscono fonte di rumore di tipo continuo e come tali dovrebbero essere collocati in modo opportuno rispetto alle unità abitative. Al fine di ridurre la propagazione del rumore, sia per via strutturale (vibrazioni) che per via aerea, gli impianti dovrebbero essere opportunamente isolati.

La rumorosità degli impianti idrosanitari può essere attenuata ricorrendo ad alcune precauzioni:

- collocare il vaso igienico vicino alla colonna di scarico;
- adottare cassette di scarico «a due vie» (assolvendo così anche al risparmio idrico);
- interporre del materiale elastico tra lo scarico e le strutture murarie.

Il rumore causato dall'ascensore può essere ridotto:

- installando le macchine su una base inerziale sospesa elasticamente fonoisolando adeguatamente il vanomacchine impiegando componenti certificati di alta qualità.

3. COMFORT VISIVO

Principali riferimenti normativi:

- l.r. 27 marzo 2000, n. 17 «Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso»;
- regolamento di Igiene Tipo;
- regolamento edilizio comunale.

3.1 ILLUMINAZIONE NATURALE E RADIAZIONE SOLARE DIRETTA NELL'ALLOGGIO ILLUMINAZIONE ARTIFICIALE DELLE PARTI COMUNI

Standard prestazionali

1. Ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo, favorendo la penetrazione della radiazione solare diretta nel periodo invernale negli ambienti ad utilizzo diurno, evitando che possa diventare causa di surriscaldamento nel periodo estivo.

2. Garantire all'utenza una buona illuminazione artificiale negli ambienti interni comuni, in termini di qualità e quantità.

Prestazione attesa

Regolamentazione delle sorgenti di luce e dell'utilizzazione di energia elettrica da illuminazione esterna, come previsto dalla l.r. n. 17 del 27 marzo 2000, art. 6.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Al fine di ottenere una buona distribuzione dell'illuminazione artificiale nell'edificio e relativi livelli di illuminamento adeguati, è necessario scegliere e disporre le sorgenti luminose in modo corretto.

Gli impianti elettrici per illuminazione degli spazi comuni devono prevedere l'impiego di dispositivi di controllo/regolazione dei consumi (interruttori a tempo, sensori di illuminazione naturale, per esempio).

Per le aree esterne e/o comuni dell'edificio si suggeriscono le seguenti soluzioni:

- utilizzare dispositivi ad alta efficienza;
- utilizzare apparecchi illuminanti che non consentano la dispersione dei flussi luminosi verso l'alto;
- evitare la presenza di corpi illuminanti in spazi ove non è necessaria l'irradiazione luminosa e dimensionare l'intensità luminosa in ragione degli effettivi usi notturni degli spazi esterni;
- posizionare i corpi illuminanti in modo di orientare i flussi luminosi esclusivamente sugli oggetti che necessitano di essere illuminati;
- prevedere dispositivi automatici per la regolazione dell'accensione/spengimento dei corpi illuminanti in relazione all'effettivo stato di illuminazione naturale.

3.2 UNIFORMITÀ DI ILLUMINAMENTO QUALITÀ DELLA LUCE INTERNA

Standard prestazionali

Garantire una buona distribuzione della luce naturale nei diversi ambienti dell'alloggio.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Favorire, negli interventi di nuova costruzione, l'orientamento entro un settore di circa 45° dal sud geografico, l'orientamento delle superfici trasparenti dei locali principali quali soprattutto soggiorno e cucine.

• Dimensionamento dell'ambiente

Nel caso di illuminazione unilaterale affinché la zona più lontana risulti più luminosa è necessario rispettare alcune condizioni:

- la profondità dell'ambiente non deve essere molto maggiore della sua larghezza;
- la profondità dell'ambiente deve essere al massimo due volte maggiore dell'altezza dal pavimento al filo superiore della finestra;
- le superfici della zona più lontana devono essere chiare.

• Forma e posizione delle finestre

È importante la forma e la posizione della finestra, in particolare, il filo superiore della finestra deve essere il più alto possibile. Le finestre verticali rappresentano la soluzione migliore per garantire nello stesso tempo la quantità di luce naturale necessaria, la visione verso l'esterno e la penetrazione in profondità della luce.

• Rispetto alla collocazione delle superfici vetrate

Le finestre dei principali spazi ad uso diurno devono essere collocate in modo da ricevere radiazione solare diretta anche nel periodo invernale con basse altezze solari. È preferibile l'orientazione Sud perché la più facilmente schermabile nel periodo estivo in quanto semplici oggetti correttamente dimensionati permettono l'ingresso del sole nel periodo invernale e lo schermano nel periodo estivo.

Le superfici vetrate devono essere disposte in modo da ridurre al minimo l'oscuramento dovuto ad edifici o altre ostruzioni esterne.

È da favorire anche l'uso del verde, soprattutto le piantumazioni ad alto-medio fusto a foglie caduche nel periodo invernale, può contribuire all'oscuramento di locali posti a piani non eccessivamente elevati, favorendo altresì il raffrescamento delle pareti.

4. QUALITÀ DELL'ARIA INDOOR

Principali riferimenti normativi:

- d.P.R. 246/93;
- C.M. n. 57 del 22 giugno 1983;
- legge 257/1992;
- regolamento di Igiene Tipo.

4.1 VENTILAZIONE E RICAMBI D'ARIA NELL'ALLOGGIO

Standard prestazionali

Garantire il ricambio d'aria all'interno dell'alloggio affinché sia garantito il mantenimento di adeguate condizioni igienico-olfattive.

Il benessere respiratorio deve essere inteso come controllo dei materiali inquinanti e dell'uso di accorgimenti costruttivi utili a migliorare la qualità degli ambienti.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Garantire una qualità dell'aria interna accettabile attraverso l'aerazione naturale degli ambienti, che sfrutti le condizioni ambientali esterne e le caratteristiche distributive degli spazi, senza gravare sui consumi energetici per la climatizzazione e, quando non ottenibile eventualmente ricorrere all'utilizzo di sistemi di ventilazione meccanica. Al fine del mantenimento della qualità dell'aria accettabile all'interno dell'ambiente con minimo utilizzo delle risorse energetiche, alcune soluzioni efficaci possono essere:

- adozione di serramenti con ante a ribalta, soprattutto nelle cucine e nei bagni;
- adozione di serramenti con infissi a bassa permeabilità all'aria ma tali da garantire adeguati ricambi d'aria di infiltrazione per evitare problemi di condensa superficiale.

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

Prevedere una valida aerazione delle porzioni interrato di edificio.

5. QUALITÀ D'USO

Principali riferimenti normativi:

- d.P.R. 554/99 - Piano di manutenzione;
- legge 13/89; d.m. 236/89; l.r. n. 6 del 20 febbraio 1989 - Norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- legge 9 gennaio 1991 n. 10 «Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia»; d.P.R. 26 agosto 1993 n. 412 «Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4 della legge 9 gennaio 1991, n. 10. (1) Rettificato in base al contenuto dei seguenti decreti: d.m. 6 agosto 1994 (G.U. 31 agosto 1994, n. 203), d.m. 6 agosto 1994 (G.U. 24 agosto 1994, n. 197) e d.m. 16 maggio 1995 (G.U. 24 maggio 1995, n. 119. - Risparmio energetico;
- legge 46/90 - Sicurezza degli impianti;
- d.P.R. 37/1998, d.m. 4 maggio 1998, d.m. 1 febbraio 1986. - Prevenzione incendi;
- legge 5 gennaio 1994, n. 36 «Disposizioni in materia di risorse idriche» - Risparmio idrico.

5.1 MANUTENZIONE

Standard prestazionali

Favorire interventi manutentivi agevoli, economici e controllabili nel tempo.

Prestazione attesa

Dovrà essere garantita la massima ispezionabilità degli impianti, ed in particolare negli interventi di nuova costruzione, dovrà essere ricercata la massima ispezionabilità e flessibilità impiantistica, ricercando soluzioni tecnologiche in fase di progetto che prevedono la possibilità di realizzare intercapedini orizzontali o verticali accessibili.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

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 di intervento manutentivo:

- manutenzione, riparazione e rinnovo degli impianti tecnologici, delle relative strutture e dei volumi tecnici;
- manutenzione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto);
- manutenzione e ripristino delle facciate, del manto di copertura e delle canalizzazioni;
- tinteggiatura delle pareti esterne dell'edificio e delle parti comuni;
- rifacimento e 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.

5.2 SICUREZZA DELL'EDIFICIO - SAFETY E SECURITY

Standard prestazionali

Garantire misure di protezione e livelli di sicurezza complessivi al fine di evitare possibili rischi e/o eventi lesivi per l'individuo.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

Accorgimenti progettuali di carattere sia architettonico che tecnologico volti a garantire la safety dell'edificio.

Individuazione di tutti gli elementi che potrebbero essere causa oggettiva degli infortuni all'interno di un edificio con riferimento ai seguenti ambiti:

- accorgimenti di carattere architettonico e tecnologico ai fini di diminuire le possibili cause di infortunistica domestica;
- sicurezza degli impianti (elettrici, ascensori, impianti in genere);
- prevenzione incendi.

In riferimento alla security dell'edificio, occorre ricercare adeguati accorgimenti progettuali atti a garantire condizioni di sicurezza per gli utenti degli alloggi.

5.3 CONTENIMENTO DEI CONSUMI

Standard prestazionali

Contenimento e controllo dei consumi dell'edificio e dei suoi alloggi al fine di garantire un'efficiente pianificazione di interventi migliorativi e la riduzione dei consumi stessi.

Prestazione attesa

• Installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (legge 5 gennaio 1994, n. 36 «Disposizioni in materia di risorse idriche»).

• Adozione di sistemi di riscaldamento centralizzato con contabilizzazione del calore negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di recupero che prevedono il rifacimento dell'impianto di riscaldamento.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

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 e al risparmio energetico. A tal fine è neces-

sario il controllo dell'irraggiamento solare e della ventilazione, nonché il rispetto delle indicazioni della legge 10/91 e relativi 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 degli impianti, in funzione dell'andamento climatico giornaliero e stagionale.
- la possibilità di monitorare i consumi di risorse (energia termica, elettrica e acqua) sia a livello dell'organismo edilizio sia delle singole unità immobiliari, può favorire la predisposizione di efficienti piani strategici di gestione dei consumi, consentendo di verificare regolarmente la presenza di situazioni critiche e quindi di determinare azioni di risanamento e di intervento;
- ove possibile, favorire il collegamento con l'impiego di sistemi di acquisizione (risorse ed energia) e di tele-lettura centralizzati.

Energia termica

Al fine del risparmio energetico, inoltre, è preferibile l'adozione di sistemi centralizzati di riscaldamento con contabilizzatore di calore.

Negli impianti di riscaldamento centralizzati con radiatori, impiego di contatori di calore a livello dell'unità abitativa (il contatore di calore permette di rilevare il volume e il salto termico dell'acqua che circola nell'unità abitativa). Il sistema di contabilizzazione del calore è opportuno che possa essere integrato e idoneo a trasmettere i dati in maniera continuativa ad una centralina di acquisizione a livello dell'organismo abitativo anche al fine del rilevamento di eventuali manomissioni e/o riduzione/arresto della prestazione erogata in presenza di mancato pagamento dei consumi.

Acqua

Sono soluzioni idonee al risparmio idrico in ambito domestico:

- impiego di contatori per l'acqua potabile a livello dell'unità abitativa; recupero e utilizzo delle acque meteoriche
- adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua delle cassette di scarico, installazione di piatti doccia in luogo delle vasche da bagno e ricorso obbligatorio a erogatori riduttori di portata.

5.4 FLESSIBILITÀ DEGLI SPAZI INTERNI E ARREDABILITÀ DEGLI ALLOGGI

Standard prestazionali

Progettazione e realizzazione di spazi caratterizzati da un elevato grado di flessibilità interna tali da consentire l'adattabilità all'uso dell'alloggio anche in relazione al tipo d'utenza (studenti e lavoratori temporanei).

Prestazioni attese

• Ogni alloggio deve essere dotato di camera da letto per una o due persone, adeguatamente dimensionata; ogni singola camera deve poter disporre di spazio sufficiente ad ospitare il seguente «arredo minimo per singola persona», composto da:

- un letto singolo di dimensioni cm 200 × cm 90;
- un armadio: modulo cm 120 × 60 × 60 (per persona);
- comodino-cassettiera di dimensioni minime cm. 45 x 45;
- scrivania di dimensioni 120 × 80, una sedia e possibilità di

scaffalature a ripiani (dimensione minima cm 80 × 25, 5 ripiani); in adiacenza alla scrivania deve essere previsto il collegamento a prese elettriche e di telecomunicazioni (internet);

- il bagno deve essere dotato di piatto doccia.

Linee guida e soluzioni progettuali di riferimento

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, nonché la presenza di adeguate soluzioni progettuali, costruttive ed impiantistiche, volte ad ottimizzare il livello di adattabilità degli spazi interni per garantirne buona flessibilità.

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 consentire anche l'attitudine dello spazio a variazioni dell'assetto distributivo e d'uso (flessibilità ed integrabilità degli spazi a connettersi distributivamente e funzionalmente) pur mantenendosi riconoscibile nei propri caratteri tipologici ed estetici.

Le soluzioni progettuali da realizzarsi devono essere rivolte a consentire la riconfigurazione della distribuzione interna delle unità edilizie con demolizioni di limitata entità anche in funzione di altezze interpiano adeguate alle possibili future destinazioni. Gli interventi progettuali attuabili per massimizzare la flessibilità e l'adattabilità degli spazi a nuove destinazioni d'uso sono, principalmente, i seguenti:

- garantire la massima flessibilità delle partizioni interne, delle prese d'acqua e degli scarichi per i rifiuti liquidi;
- evitare frequenti differenze di livello dei medesimi solai;
- predisporre una maglia strutturale possibilmente in grado di garantire una adeguata flessibilità nella distribuzione degli spazi interni;
- verificare che campate irregolari dei pilastri o forme non usuali dei solai non limitino l'area utilizzabile del pavimento;
- uso di pareti attrezzate con prevalente utilizzo di tecnologie costruttive a secco piuttosto che a bagnato;
- garantire altezze interpiano favorevoli a un futuro inserimento di nuovi impianti tecnici o a possibili usi diversi dalla residenza;
- favorire soluzioni tecniche tali da consentire facili accorpamenti o nuove suddivisioni delle unità immobiliari;
- agevolare la predisposizione di impianti termici ed elettrici modulari e di sistemi di cablaggio;
- impianti per ricezione delle trasmissioni radiotelevisive: gli impianti di ricezione, che devono essere collettivi, devono essere posti sulla copertura dell'edificio, possibilmente sul versante opposto alla via pubblica.

D) ATTI DIRIGENZIALI

GIUNTA REGIONALE

D.G. Casa e opere pubbliche

(BUR2003012)

(5.1.2)

D.d.s. 11 gennaio 2006 - n. 131**Approvazione della modulistica per la presentazione delle proposte di realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari - D.g.r. n. 8/1553 del 22 dicembre 2005**

IL DIRIGENTE DELLA STRUTTURA

PROGRAMMI PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Vista la deliberazione di Giunta regionale n. 8/1553 del 22 dicembre 2005 di approvazione dell'«Approvazione del 2° bando per l'erogazione di finanziamenti per la realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari - art. 1, legge regionale 23 dicembre 2004, n. 40»;

Vista la modulistica per la presentazione di «Proposta di partecipazione. Realizzazione di strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari» - Allegato 1 al presente decreto;

Ritenuto necessario approvare la suddetta modulistica necessaria ai soggetti promotori degli interventi di *Strutture alloggiative per studenti* per la presentazione delle iniziative in attuazione del suddetto bando regionale;

Vista la l.r. 16/96 e successive modifiche e integrazioni, nonché i provvedimenti organizzativi dell'VIII Legislatura

Per tutto quanto sopra espresso in premessa

DECRETA

1) di approvare la modulistica per la presentazione delle proposte di realizzazione di Strutture alloggiative per studenti iscritti a corsi universitari e post universitari in attuazione della d.g.r. n. 8/1553 del 22 dicembre 2005 - Allegato 1.

Il dirigente della struttura programmi
per l'edilizia residenziale sociale:
Francesco Bargiggia

_____ • _____



Regione Lombardia

Politiche per la Casa

Deliberazione di Giunta Regionale n. VIII/1553 del 22 dicembre 2005			
PROPOSTA DI PARTECIPAZIONE			
REALIZZAZIONE DI STRUTTURE ALLOGGIATIVE PER STUDENTI ISCRITTI A CORSI UNIVERSITARI E POST UNIVERSITARI			
Comune			
Localizzazione della proposta e sede universitaria di riferimento			
Tipologia di Intervento	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione		<input type="checkbox"/> Acquisto senza opere edilizie
	<input type="checkbox"/> Interventi di ristrutturazione di cui all'art. 3 del D. Lgs 6 giugno 2001, n. 380, compresi gli edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 24 febbraio 2004 n. 42 purché muniti di autorizzazione alle opere da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio alla data di presentazione della domanda		
	<input type="checkbox"/> Acquisto e recupero mediante manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia		
	Nome e ragione sociale		Indirizzo
Soggetto promotore dell'intervento			
	Telefono	Fax	e-mail
Soggetto Responsabile della proposta	Nome e Cognome		Indirizzo
	Telefono	Fax	e-mail

Il sottoscritto in qualità di legale rappresentante di

CHIEDE

di partecipare al Bando regionale per la realizzazione di "**STRUTTURE ALLOGGIATIVE PER STUDENTI ISCRITTI A CORSI UNIVERSITARI E POST UNIVERSITARI**" e

CHIEDE

un cofinanziamento regionale pari ad €00 (corrispondente al 30% dell'intero costo convenzionale dell'intervento) per la realizzazione di n.alloggi per studenti universitari e post universitari da destinare a locazione.

Luogo li,

Il legale rappresentante

(firma e timbro)

DOCUMENTAZIONE

Ogni singola proposta di intervento, deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto promotore e deve essere corredata dalle seguente documentazione:

- a) cartografia che individui la localizzazione dell'intervento e le caratteristiche del sistema dei servizi pubblici e privati dell'insediamento nel quale è inserito l'intervento;
- b) progetto preliminare così come definito dalla legge 11 febbraio 1994, n. 109 e sue successive modifiche ed integrazioni. Nel caso di soggetto promotore pubblico il progetto deve essere approvato dall'organo competente;
- c) cronoprogramma di progetto (ad esclusione del caso di solo acquisto senza opere);
- d) piano finanziario;
- e) progetto gestionale e programma di manutenzione;
- f) attestazione circa la forma di disponibilità dell'area o dell'immobile o atto preliminare di vendita o atto condizionato di vendita, purché in corso di validità dalla data di presentazione della domanda;
- g) attestazione di conformità dell'intervento agli strumenti urbanistici vigenti, rilasciata dal competente ufficio comunale;
- m) Autorizzazione alle opere rilasciata da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio nel caso di interventi di ristrutturazione in edifici sottoposti a vincolo di tutela monumentale;
 - Atto unilaterale d'Obbligo (modello riportato di seguito all'interno della Modulistica);
 - Compilazione in ogni sua parte del presente Modello per la presentazione della proposta di partecipazione e delle relative Tabelle, compilate e sottoscritte in originale dal Responsabile della proposta, relative all'individuazione Superfici Utili Riconoscibili (SUR) e alla determinazione della richiesta di cofinanziamento regionale.

Per i soggetti promotori che hanno già presentato domanda al Bando di cui alla d.g.r. n. 7/20991 del 16 febbraio 2005 è data facoltà di richiamare la documentazione già depositata agli atti di Regione Lombardia avente medesimo oggetto e contenuto di intervento.

SUPERFICI DELLE STRUTTURE ALLOGGIATIVE E DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO REGIONALE

Scelta la tipologia edilizia per la realizzazione della Struttura Alloggiativa per studenti universitari, indipendentemente dalla modalità di realizzazione (nuova costruzione, recupero, solo acquisto), dovranno essere compilate le Tabelle relative sia alla quantificazione delle Superfici Utili Riconoscibili (SUR - superfici minime realizzabili e massime superfici finanziabili) sia alla determinazione della richiesta di finanziamento regionale.

Si distinguono due categorie di superfici utili finanziabili: superfici utili **residenziali** e superfici **accessorie** alla residenza.

Sono **Superfici Utili**: camera da letto, cucina o angolo cottura, soggiorno, bagno (ogni singolo bagno deve essere di superficie minima pari ad almeno mq. 4 per qualsiasi tipologia edilizia scelta), lo spazio occupato da eventuali armadi a muro e da ripostigli interni alla camera/minialloggio/appartamento, corridoi di collegamento ai precedenti locali interni all'alloggio e le scale interne del minialloggio/appartamento.

Il loro dimensionamento e la loro altezza minima è stabilita dal Regolamento Locale di Igiene Tipo a cui si fa riferimento.

Sono **Superfici Accessorie dell'alloggio**: balconi.

Sono **Superfici Accessorie funzionali alla residenza**: vani scala e ascensori con i loro pianerottoli, corridoi comuni, locali portineria, androni di ingresso, luogo per lo studio non individuale, lavanderie, centrali termiche, idriche, locali contatori e di servizio agli impianti, locali a servizio della struttura alloggiativi per studenti in genere. Il loro dimensionamento e la loro altezza minima è stabilita dal Regolamento Locale di Igiene Tipo a cui si fa riferimento.

Superfici non ammesse ai fini del riconoscimento del finanziamento regionale, siano esse utili e/o accessorie sono: superfici di spazi destinati a parcheggio (box, posti auto, corselli di manovra), spazi ad uso commerciale, spazi non fruibili da utente/i, ossia con metrature o altezze non rispondenti a quanto richiesto dal Regolamento Locale di Igiene Tipo o dimensionate in modo irregolare al punto di non permetterne l'uso.

Qualora la Struttura Edilizia comprenda al suo interno sia superfici residenziali, con le relative pertinenze al servizio della funzione dell'abitare dello studente universitario, sia spazi ad uso diverso dalla residenza e non finanziabili (l'esempio più comune è lo spazio ad uso commerciale e le attrezzature collettive a servizio della sede universitaria ma non strettamente ed esclusivamente connessa alla struttura residenziale, quali una biblioteca universitaria con spazio studio per tutti gli studenti della sede universitaria di riferimento) si dovrà determinare la quota di incidenza (eventualmente in modo percentuale) delle superfici non finanziabili in rapporto alla superficie totale dell'organismo edilizio.

Come si quantificano le superfici utili e gli spazi accessori

Le superfici utili e gli spazi accessori si quantificano tenendo conto della superficie calpestabile dei locali al netto dei muri perimetrali ed interni, delle soglie di passaggio, dei vani e degli sginci di porte e finestre.

I vani scala e gli spazi occupati da ascensori si quantificano considerando una sola volta la loro superficie in proiezione orizzontale; si precisa che i pianerottoli sui piani sono da computare per tutti i piani in cui sono presenti, essendo configurabili quali spazi di distribuzione.

In riferimento alle «Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali di controllo della qualità del manufatto edilizio» - Allegato A2 del bando regionale, Capitolo 5.4 *Flessibilità degli spazi interni e arredabilità degli alloggi*, - si conferma che le Camere da 1 e 2 utenti dovranno essere dotate dell'indicato «arredo minimo per singola persona», mentre nelle tipologie edilizie «Minialloggio» e «Appartamento» lo spazio scrivania per ogni utente, opportunamente dimensionato e attrezzato (mobili e collegamenti elettrico-informatici), è possibile individuarlo in altri locali interni all'alloggio stesso e appositamente dedicati.

Tutte le superfici quantificabili al fine del riconoscimento del finanziamento regionale devono essere fruibili in ogni loro parte dall'utente e aventi dimensioni minime e altezze come indicato dal Regolamento Locale di Igiene Tipo, a cui si fa riferimento.

Elenco delle tabelle per la determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) e la richiesta di finanziamento regionale

- tabella 1: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) della **tipologia edilizia a camere da un utente**;
- tabella 2: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) della **tipologia edilizia camere da due utenti**;
- tabella 3: verifica della **dotazione minima di bagni condivisi da più camere**;
- tabella 4: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) **degli spazi destinati a cucina e pranzo comune**;
- tabella 5: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) **degli spazi collettivi a servizio della residenza**;
- tabella 6: determinazione della **richiesta di cofinanziamento regionale tipologia edilizia a camere**;
- tabella 7: determinazione delle Superfici Utili Riconoscibili (SUR) della **tipologia edilizia minialloggi**;
- tabella 8: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) **degli spazi collettivi a servizio dei minialloggi**;
- tabella 9: determinazione della **richiesta di cofinanziamento regionale tipologia edilizia minialloggio**;
- tabella 10: determinazione delle Superfici Utili Riconoscibili (SUR) della **tipologia edilizia: appartamento**;
- tabella 11: determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) **degli spazi collettivi a servizio degli appartamenti**;
- tabella 12: determinazione della **richiesta di cofinanziamento tipologia ad appartamento**;
- tabella 13: determinazione della **richiesta di cofinanziamento regionale tipologia edilizia mista**.

DICHIARAZIONI

La presente proposta di realizzazione di *STRUTTURA ALLOGGIATIVA PER STUDENTI ISCRITTI A CORSI UNIVERSITARI E POST UNIVERSITARI* comporta la realizzazione di n. posti letto per un totale di n. alloggi/camere/minialloggi/appartamenti vincolati alla locazione per studenti per almeno 25 anni a decorrere dalla data di erogazione del finanziamento. L'iniziativa riguarda:

- Intero edificio;
- L'intervento è realizzato nel comune di e, conseguentemente, il costo convenzionale unitario (€/mq.) di riferimento per la determinazione del finanziamento regionale è:
 - **Classe A - €/mq. 1.600:** Comune di Milano - intervento compreso nelle zone 1 e 4 secondo gli Accordi Territoriali di Milano, ossia nella ZONA
 - **Classe A1 - €/mq. 1.330:** Comune di Milano - intervento compreso nelle zone 5 e 9 secondo gli Accordi Territoriali di Milano, ossia nella ZONA
 - **Classe B - €/mq. 1.206:** altri Comuni lombardi.
- I lavori avranno inizio presumibilmente il, e comunque entro e non oltre la data del 30 giugno 2007 (punto 8 del bando) - *escluso caso di solo acquisto*.
- L'ultimazione dei lavori è prevista per il, entro il limite massimo di trenta mesi dalla data di inizio dei lavori (punto 8 del bando) - *escluso caso di solo acquisto*.
- sono ACCESSIBILI almeno il 5% del totale degli alloggi, ossia n. alloggi, così come previsto dal d.m. 236/89 Capo II, articolo 3.3. lettera a).

TIPOLOGIA EDILIZIA A CAMERE

Determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) della tipologia edilizia a CAMERE DA UN UTENTE			
Tabella 1 - Camera			
Numero complessivo di camere da 1 utente	SUR di tutte le camere <i>(Mq. 12 moltiplicato per numero totale delle camere)</i>	SUR dei bagni, uno per ogni singola camera <i>(Mq. 4 moltiplicato per numero dei bagni ad uso esclusivo delle camere)</i>	SUR complessiva delle camere e dei relativi servizi igienici <i>(Colonna 2 + Colonna 3)</i>
Colonna 1	Colonna 2	Colonna 3	Colonna 4
N. _____	Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____

Determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) della tipologia edilizia CAMERE DA DUE UTENTI			
Tabella 2 - Camera			
Numero complessivo di camere da 2 utenti	SUR di tutte le camere <i>(Mq. 18 moltiplicato per numero totale delle camere)</i>	SUR dei bagni, uno per ogni singola camera <i>(Mq. 4 moltiplicato per numero dei bagni ad uso esclusivo delle camere)</i>	SUR complessiva delle camere e dei relativi servizi igienici <i>(Colonna 6 + Colonna 7)</i>
Colonna 5	Colonna 6	Colonna 7	Colonna 8
N. _____	Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____

VERIFICA DELLA DOTAZIONE MINIMA DI BAGNI CONDIVISI DA PIÙ CAMERE		
Tabella 3 - Camera		
(riferimento Capitolo 9.1 del Bando)		
Numero complessivo utenti <i>(camere da 1 e 2 utenti)</i>	Parametro di riferimento per la verifica della dotazione minima di bagni qualora il servizio igienico sia condiviso da più camere <i>(N. complessivo utenti diviso per 3)</i>	Numero complessivo dei servizi igienici, eventualmente condivisi di progetto
N. _____	N. utenti _____ / 3 = N. bagni _____	N. _____
Riferimenti progettuali:		

TIPOLOGIA EDILIZIA MINIALLOGGIO

<u>Tabella 7 – Minialloggi</u>				
DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI RICONOSCIBILI (SUR) DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA MINIALLOGGI				
Totale numero Minialloggio da 1 utente: Mq. 28 <small>(Colonna 26)</small>	Superficie Utile Riconoscibile dei Minialloggi da 1 utente <small>(N. alloggi Colonna 26 moltiplicato per mq. 28)</small>	Totale numero Minialloggio da 2 utenti: Mq. 38 <small>(Colonna 28)</small>	Superficie Utile Riconoscibile dei Minialloggi da 2 utenti <small>(N. alloggi Colonna 28 moltiplicato per mq. 38)</small>	Superficie Utile Riconoscibile complessiva dei Minialloggi <small>(Somma SUR minialloggi da 1 e 2 utenti)</small>
Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____
N. _____		N. _____	Mq. _____	Mq. _____

<u>Tabella 8 – Minialloggi</u>			
Determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) degli SPAZI COLLETTIVI A SERVIZIO DEI MINIALLOGGI			
Descrizione dello spazio	Superficie utile	Parametro di riferimento per la determinazione della Superficie Utile Riconoscibile	Superficie utile riconoscibile degli spazi ad uso collettivo funzionali alla residenza
Colonna 31	Colonna 32	Colonna 33	Colonna 34
	Mq	Mq. _____	Mq. _____
<i>Riferimenti progettuali</i>	Totale Mq. _____	<u>Modalità di calcolo:</u> il valore massimo corrisponde al 30% della SUR dei Minialloggi (Colonna 30)	La SUR deve essere inferiore o uguale al valore indicato nella Colonna 33; qualora il valore totale della superficie utile (Colonna 32) fosse maggiore, le superficie eccedenti non potranno essere riconosciuti dal contributo regionale, ma saranno a carico del soggetto promotore.

<u>Tabella 9 – Minialloggi</u>					
DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA DI COFINANZIAMENTO REGIONALE TIPOLOGIA EDILIZIA MINIALLOGGIO					
Superficie Utile Riconoscibile complessiva dei Minialloggi <small>(Colonna 30)</small>	Superficie Utile Riconoscibile degli spazi a supporto della residenza <small>(Colonna 34)</small>	Superficie Utile Riconoscibile Complessiva <small>(somma Colonna 35 e 36)</small>	Costo convenzionale unitario €/mq <small>(in relazione alla classe del Comune)</small>	Costo complessivo convenzionale <small>(100% del costo convenzionale)</small>	Cofinanziamento regionale riconoscibile <small>(30% del costo complessivo convenzionale)</small>
Mq. _____	Mq. _____	Mq. _____	Euro _____	Euro _____	Euro _____
Colonna 35	Colonna 36	Colonna 37	Colonna 38	Colonna 39	Colonna 40

TIPOLOGIA EDILIZIA AD APPARTAMENTO

Tabella 10 – Appartamento

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI RICONOSCIBILI (SUR) DELLA TIPOLOGIA EDILIZIA: APPARTAMENTO

Numero utenti	Superficie Utile Riconoscibile (parametro di riferimento)	Numero appartamenti	Superficie Utile Riconoscibile (SUR moltiplicata per numero alloggi.)	Superficie Utile Riconoscibile Complessiva (somma dei valori di Colonna 44)
Colonna 41	Colonna 42	Colonna 43	Colonna 44	Colonna 45
3	Mq. 55	N. ____	Mq. ____	Mq. _____
4	Mq. 77			
5	Mq. 89			
6	Mq. 99			
7	Mq. 115			
8	Mq. 125			
Totale utenti		N. _____	Totale appartamenti	N. _____

Tabella 11 – Appartamento

Determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (SUR) degli SPAZI COLLETTIVI A SERVIZIO DEGLI APPARTAMENTI

Descrizione dello spazio	Superficie Utile	Parametro di riferimento per la determinazione della Superficie Utile Riconoscibile (Modalità di calcolo: valore massimo corrispondente al 30% della SUR degli appartamenti)	Superficie Utile Riconoscibile Complessiva spazi collettivi a servizio degli appartamenti
	Colonna 46	Colonna 47	Colonna 48
	Mq		
	Mq	Mq. _____	Mq. _____
	Mq		
<i>Riferimenti progettuali</i>	Totale Mq. _____	Modalità di calcolo: il valore massimo corrisponde al 30% della SUR degli Appartamenti (Colonna 45)	La SUR deve essere inferiore o uguale al valore indicato nella Colonna 48; qualora il valore totale della superficie utile (Colonna 47) fosse maggiore, le superfici eccedenti non potranno essere riconosciute dal contributo regionale, ma saranno a carico del soggetto promotore.

Tabella 12 – Appartamento

DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA DI COFINANZIAMENTO TIPOLOGIA AD APPARTAMENTO

S.U.R. complessiva degli Appartamenti (Colonna 45)	S.U.R. spazii collettivi a servizio degli appartamenti (Colonna 49)	S.U.R. complessiva (Appartamenti e spazi collettivi a servizio degli appartamenti (Colonna 50 sommata a Colonna 51))	Costo convenzionale unitario €/mq (in relazione alla classe del Comune)	Costo complessivo convenzionale (100% del costo convenzionale)	Cofinanziamento regionale riconoscibile (30% del costo complessivo convenzionale)
Colonna 50	Colonna 51	Colonna 52	Colonna 53	Colonna 54	Colonna 55
Mq _____	Mq _____	Mq _____	€ _____	€ _____	€ _____

TIPOLOGIA EDILIZIA MISTA

Qualora la tipologia scelta fosse MISTA, ossia un insieme di tipologie a camere e/o minialloggi e/o appartamento, a completamento delle tabelle proprie di ogni tipologia dovrà essere compilata anche la presente tabella riassuntiva di determinazione della richiesta di finanziamento regionale.

DETERMINAZIONE DELLA RICHIESTA DI COFINANZIAMENTO REGIONALE			
TIPOLOGIA EDILIZIA MISTA			
Tipologia Edilizia	Numero utenti	Numero alloggi	Finanziamento regionale concedibile
Colonna 56	Colonna 57	Colonna 58	Valori di Colonna 25 - 40 - 55
CAMERE	N. _____	N. _____	€ _____
MINIALLOGGIO	N. _____	N. _____	€ _____
APPARTAMENTO	N. _____	N. _____	€ _____
Totali	N. _____	N. _____	€ _____

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Il sottoscritto
 nato a Prov. il
 residente a in via n.
 CAP Prov. nella sua qualità di legale rappresen-
 tante di

CON LA PRESENTE SI IMPEGNA IRREVOCABILMENTE A

- restituire a Regione Lombardia, trascorsi 25 anni dalla data di erogazione del finanziamento, l'eventuale sovracompensazione, determinata in base ai criteri definiti per la contabilità separata e tenendo conto del valore finale dell'immobile sul mercato, con gli interessi;
- tenere per tutto il periodo di durata dell'iniziativa apposita contabilità separata, i cui criteri e il relativo schema sono riportati nell'allegato A1 sub 1 e sub 2 del bando regionale;
- ad applicare un canone di locazione effettivamente commisurato al costo di realizzazione, recupero o acquisto, incrementato del costo di arredo dei posti alloggio, oltre ai costi relativi ai servizi indicati al punto 13.5 del bando regionale;
- assumersi tutti gli impegni previsti dal bando regionale a carico del soggetto promotore dell'iniziativa e si impegna a stipulare la convenzione con il comune sede dell'intervento relativa alla gestione e al controllo delle strutture alloggiative realizzate;
- iniziare i lavori entro e non oltre la data del 30 giugno 2007 oppure, nel caso di solo acquisto senza opere a rendere locati/locabili tutti gli alloggi a decorrere dalla data dell'1 gennaio 2007.

La presente dichiarazione tiene luogo della documentazione di cui alle lettere h), i), j), e k) richiesta a corredo della documentazione indicata al Capitolo 5 dell'Allegato A alla d.g.r. n. 8/1553 del 22 dicembre 2005.

Luogo e data Il legale rappresentante

 (timbro e firma)

Informativa di cui all'art. 13 del d.lgs. 30 giugno 2003 n. 196

Ai sensi del citato d.lgs. n. 196/2003, in relazione alle informazioni personali che Lei potrà comunicarci, la informiamo di quanto segue:

- 1) il trattamento dei dati richiesti è funzionale all'istruttoria per il conferimento del contributo regionale;
- 2) il trattamento dei dati richiesti sarà effettuato manualmente e con sistemi informatizzati;
- 3) i dati non saranno comunicati o diffusi a soggetti terzi;
- 4) il titolare del trattamento dei dati è il Presidente della Giunta regionale, via F. Filzi, n. 22 - 20124 Milano; il responsabile del trattamento dei dati è il Direttore Generale della Direzione Generale Opere Pubbliche, Politiche per la Casa ed Edilizia Residenziale Pubblica, via G. Fara, n. 26 - 20124 Milano.

La informiamo che il conferimento dei dati è obbligatorio, in quanto espressamente previsto da disposizioni regionali e l'eventuale mancato conferimento degli stessi comporta l'impossibilità a proseguire la procedura amministrativa.

Al titolare del trattamento Lei potrà rivolgersi per far valere i suoi diritti così come previsti dall'art. 7 del d.lgs. n. 196/2003.