



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Allegato alla Delib.G.R. n. 39/40 del 10.10.2014

SCHEMA DI ACCORDO DI PROGRAMMA

PER L'ATTUAZIONE DEGLI

**“INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE STRUTTURALE E SOCIALE DEL QUARTIERE S. ELIA
A CAGLIARI E DEI RELATIVI COMPLESSI EDILIZI DI PROPRIETÀ DI AREA – FASE I”**

L'anno 2014 il giorno___del mese di _____, in Cagliari, nella sede della Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dei Lavori Pubblici – Servizio Edilizia Residenziale, sita in viale Trento, 69

tra

la Regione Autonoma della Sardegna (C.F. 80002870923) nella persona del Direttore sostituto del Servizio edilizia residenziale dott. Giulio Capobianco;

e

l'AREA - Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa - (C.F.03077790925) rappresentata dall'ing. Sebastiano Bitti in qualità di Direttore Generale;

e

il Comune di Cagliari (C.F. 80030310959), rappresentato dall'ing. Clara Pala in qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio

PREMESSO CHE

- con la deliberazione della Giunta regionale n. 47/10 del 16.11.2006 nell'ambito del programma straordinario di edilizia abitativa dell'importo complessivo di € 67.194.696 (art. 5, comma 1, della L.R. n. 1/2006), tra gli altri, è stata assegnata all'AREA una prima dotazione finanziaria pari a € 30.000.000 per il programma di risanamento e recupero del quartiere di S.Elia a Cagliari che prevede la “riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà dello IACP di Cagliari”;
- che con convenzione n. 10 del 20.6.2007 per un importo di € 500.000, sono state affidate all'AREA le attività connesse allo “Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari”, così come previsto dalla Delib.G.R. n. 47/10 del 16 novembre 2006;
- con l'atto aggiuntivo alla convenzione originaria, sottoscritto in data 15.6.2011, ai fini del



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

completamento dello Studio di Fattibilità di cui sopra, l'AREA ha assunto l'impegno di redigere il Master Plan (fase B), ad individuare fasi e stralci (fase C) per la programmazione degli interventi e a redigere i documenti preliminari alla progettazione (fase D) degli interventi, oltre ad avviare le procedure di gara per l'affidamento degli incarichi di progettazione;

- con la determinazione del Direttore del Servizio edilizia residenziale n. 8765/483 del 13.3.2012 è stato approvato il Master Plan ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo del 15.6.2011 alla Convenzione n. 10 del 20.6.2007;
- con la determinazione del Direttore del Servizio edilizia residenziale n. 35350/2194 del 3.10.2012 è stata approvata la Documentazione della Fase C ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo succitato;
- con la determinazione del Direttore del Servizio edilizia residenziale n. 16644/815 del 14.5.2013 è stata approvata la Documentazione della Fase D ai sensi dell'art. 3 dell'Atto aggiuntivo succitato;
- con la determinazione del Direttore generale dei Lavori Pubblici n. 15956/461 del 7.5.2014 sono stati approvati i nuovi massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata-convenzionata;

CONSIDERATO CHE

- la deliberazione della Giunta regionale n. 26/5 del 24.5.2011 ha destinato le risorse assegnate dalla deliberazione n. 47/10 del 16.11.2006, pari a € 30.000.000 a quota parte della copertura finanziaria degli interventi della FASE I del Programma, così come individuati dallo Studio di fattibilità redatto da AREA e di cui al prospetto seguente:

Denominazione intervento	fase I	fase II	Totale fasi I e II
Riqualificazione edifici e aree del complesso Lame	€ 10.890.000	€ 26.191.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Torri	€ 9.680.000	€ 30.800.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Anelli	€ 6.765.000	€ 19.195.000	
Riqualificazione edifici e aree del complesso Del Favero	€ 9.900.000	€ 20.097.000	
Totale	€ 37.235.000	€ 96.283.000	€ 133.518.000

- con la determinazione D.S. n. 431/2 del 28.11.2006 sono stati disposti gli impegni di spesa, a favore di AREA per l'intervento in argomento, di € 5.000.000 a valere sul capitolo di spesa SC05.0838 - UPB S05.03.010 e di € 5.000.000 a favore di AREA a valere sul capitolo di spesa SC 04.2705 - UPB S04.10.004;
- con la Delib.G.R. n. 49/29 del 26.11.2013 è stata destinata la somma di 3 milioni di euro per il



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

programma "Risanamento e recupero del quartiere S. Elia" mediante l'utilizzo di parte delle risorse derivanti dai limiti di impegno secondo quanto previsto all'art. 4 dell'Accordo di Programma stipulato in data 20 ottobre 2001 tra il Ministero dei lavori pubblici e la Regione Sardegna, disponibili nel bilancio 2013 in conto competenza sul capitolo SC04. 2698 - UPB S04.10.004;

- con D.A. Programmazione prot. n. 12257/462 del 30.12.2013 la somma di 3 milioni di euro di cui sopra è stata attribuita al capitolo di competenza SC04. 2705 - UPB S04.10.004;
- le risorse ammontanti ad € 7.235.000 saranno cofinanziate da AREA (così come riportato nel prospetto finanziario dell'integrazione allo Studio di Fattibilità ed approvato con delibera del Consiglio d'Amministrazione di AREA n. 217/23 del 19.5.2011);
- con la deliberazione del Consiglio n. 16 del 30.4.2013, il Comune di Cagliari, nel confermare l'assoluto interesse per la promozione e riqualificazione socio-economica del quartiere S. Elia, autorizza AREA ad accedere alle aree in argomento, per la sola esecuzione delle operazioni connesse alla progettazione preliminare e ad essa strumentali, dando atto che le fasi successive alla progettazione preliminare saranno subordinate al trasferimento ad AREA del diritto reale sulle aree stesse;
- il Comune di Cagliari, con nota prot. n. 117098 del 21.5.2013, ha espresso la volontà di far confluire il valore del corrispettivo del trasferimento del diritto di superficie, quantificato in € 5.671.371,02, al netto dei trasferimenti già avvenuti, pari ad € 1.998.562,70, da parte della Regione per l'acquisizione delle aree suddette, in interventi di riqualificazione urbana del quartiere negli ambiti di proprietà comunale da realizzare per l'importo di € 3.672.808,32, quali opere complementari, all'interno del più generale Programma in argomento;
- l'art. 31 comma 45 della legge n. 448/1998 concede ai Comuni la facoltà di "cedere in proprietà le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 167/1962" e che dunque il Comune di Cagliari può trasferire ad AREA il diritto di proprietà delle aree in argomento;
- con la deliberazione del C.D.A. n. 394/5 dell'11.8.2014, l'AREA ha approvato lo schema del presente Accordo di Programma;
- con la Delibera di C.C. n. 53 del 6.8.2014, il comune di Cagliari ha approvato lo schema del presente Accordo di Programma;
- la Giunta regionale con deliberazione n. _____ del _____ ha approvato lo schema del presente Accordo di Programma per la realizzazione dell'intervento in argomento;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO,

LE AMMINISTRAZIONI CONVENUTE CONCORDANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Disposizioni generali

Le premesse ed i considerato di cui sopra sono parti integranti e sostanziali del presente Accordo.

Articolo 2 – Oggetto dell'Accordo

Oggetto dell'Accordo è la realizzazione di “**Interventi di riqualificazione strutturale e sociale del quartiere S.Elia a Cagliari e dei relativi complessi edilizi di proprietà di AREA – FASE I**” del costo complessivo di € 37.235.000, da coprirsi con € 30.000.000 con il finanziamento regionale ed € 7.235.000 di cofinanziamento di AREA.

Articolo 3 – Impegni delle parti

- L'AREA si impegna a realizzare l'intervento in base alle risultanze dello “Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari”, il cui atto aggiuntivo è stato sottoscritto in data 15.6.2011, articolato in 17 lotti funzionali aggregati in due blocchi d'appalto, di cui il primo pari all'importo delle somme già disponibili come specificato nel prospetto seguente:

Blocco Appalto	Complessi		Importo blocco
1	1.1 Lame, Torri, Anelli, Del Favero	€ 9.500.000,00	€ 20.235.000,00
	1.2 Lame, Torri, Anelli, Del Favero	€10.735.000,00	
2	Lame, Torri, Anelli, Del Favero	€ 17.000.000,00	€17.000.000,00
TOTALE			€ 37.235.000,00

- L'AREA si impegna, inoltre, a realizzare all'interno del più generale Programma in argomento, l'intervento “Riqualificazione urbana del quartiere S.Elia negli ambiti di proprietà comunale” quale opera complementare, fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € 3.672.808,32, quale valore del corrispettivo del trasferimento del diritto di proprietà, al netto dei trasferimenti già avvenuti a favore del Comune di Cagliari. La realizzazione delle opere dovrà avvenire in due fasi, conseguenti agli appalti principali, in corrispondenza della rideterminazione dei quadri economici dei singoli interventi di cui al prospetto precedente, e della maturazione delle economie.
- La Regione si impegna alla concessione del finanziamento regionale di € 30.000.000, con la precisazione che l'importo di € 13.000.000 è già disponibile sui competenti capitoli del bilancio



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

regionale, in parte già oggetto di impegno contabile (per € 10.000.000) e in parte sarà impegnato con l'approvazione del presente accordo. L'importo di € 17.000.000 sarà oggetto di proposta nella legge finanziaria della Regione per l'anno 2015 e successivi, in conformità ai principi di armonizzazione contabile.

- L'AREA si impegna all'integrazione del finanziamento con la somma di € 7.235.000.
- Il Comune di Cagliari si impegna a trasferire il diritto di proprietà sulle aree in argomento ad AREA in base alla planimetria che dovrà essere, in una fase immediatamente successiva alla stipula dell'accordo, concordemente dettagliata per la definizione catastale degli ambiti pubblici e privati oggetto dell'accordo, a cui farà seguito nell'immediato, e comunque entro tre mesi dalla sottoscrizione del presente accordo, l'assegnazione delle aree, nelle more del trasferimento del diritto di proprietà.

Articolo 4 – Modalità e Tempi di attuazione

1. Il programma di intervento deve essere attuato secondo le risultanze dello "Studio di fattibilità del risanamento e recupero del quartiere S. Elia a Cagliari", in particolare sulla base dei documenti di cui all'atto aggiuntivo alla convenzione originaria, sottoscritto in data 15.6.2011: il Master Plan, la documentazione di cui alla fase C e i documenti preliminari alla progettazione di cui alla fase D.
2. AREA si impegna, sulla base del cronoprogramma relativo al primo blocco d'appalto (allegato al presente accordo), pena la revoca del finanziamento:
 - a) a redigere ed approvare per quanto di competenza, entro tre mesi dall'assegnazione delle aree di cui all'art.3, il progetto preliminare del blocco d'appalto 1.1, di cui al prospetto riportato nell'art.3, e ad inviarlo alla Regione entro trenta giorni dall'approvazione. Si impegna inoltre a redigere e approvare i progetti preliminari relativi al blocco d'appalto 1.2 secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato;
 - b) a redigere ed approvare per quanto di competenza, entro sei mesi dall'approvazione del progetto preliminare, il progetto definitivo ed esecutivo del blocco d'appalto 1.1 oggetto del finanziamento, e del rimanente blocco d'appalto 1.2 secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato;
 - c) a iniziare i lavori del blocco d'appalto 1.1 entro tre mesi dalla data di approvazione del progetto definitivo ed esecutivo, e del blocco d'appalto 1.2 secondo quanto previsto nel cronoprogramma allegato.
 - d) AREA si impegna a redigere le progettazioni del secondo blocco d'appalto del prospetto riportato all'art. 3, secondo un cronoprogramma da redigersi in corrispondenza della



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

definizione della residua copertura finanziaria.

Eventuali variazioni del cronoprogramma in argomento dovranno essere tempestivamente comunicate alla Regione ai fini della relativa autorizzazione.

3. AREA si impegna a formulare i progetti dei lotti funzionali dell'intervento complementare "Riqualificazione urbana del quartiere S. Elia negli ambiti di proprietà comunale", fino alla concorrenza dell'importo complessivo di € 3.672.808,32, secondo le modalità contenute nei punti seguenti:
 - a) redigere e approvare per quanto di competenza, d'intesa con il Comune di Cagliari, entro tre mesi dalla delibera di assegnazione delle aree, il programma dettagliato delle opere inerenti la "Riqualificazione urbana del quartiere S. Elia negli ambiti di proprietà comunale", che dovrà contenere, oltre l'identificazione delle opere e dei lavori da realizzare, il cronoprogramma e il quadro economico delle risorse derivanti dalle somme reperibili nei quadri economici del blocco di appalto 1 alla voce "adeguamento urbanizzazioni", pari al 10% dell'importo dei lavori, come previsto nella definizione dei massimali di costo, di cui alla determinazione del Direttore Generale n. 15956/461 del 7.5.2014, e da quelle derivanti dalle economie;
 - b) redigere e approvare per quanto di competenza, d'intesa con il Comune di Cagliari, entro tre mesi dall'approvazione del programma, il progetto preliminare delle opere a favore del Comune di Cagliari, secondo quanto previsto nel programma allegato al precedente punto a);
 - c) redigere ed approvare per quanto di competenza, d'intesa con il Comune di Cagliari, entro sei mesi dall'approvazione del progetto preliminare, il progetto definitivo/esecutivo del primo blocco delle opere a favore del Comune di Cagliari. L'approvazione definitiva del progetto avverrà in corrispondenza della maturazione delle economie dei singoli interventi di cui al prospetto dell'art. 3. Per i rimanenti blocchi d'appalto si procederà secondo quanto previsto nel programma allegato al precedente punto a);
 - d) consegnare i lavori del primo blocco a favore del Comune di Cagliari entro tre mesi dall'approvazione del relativo progetto, e dei rimanenti blocchi d'appalto secondo le stesse modalità.
4. 4. L'approvazione dei progetti di cui al presente articolo avverrà previa verifica della loro corrispondenza alla normativa edilizio-urbanistica secondo la normativa vigente.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Articolo 5 – Modalità di erogazione ad AREA del finanziamento ordinario.

1. Gli importi relativi al finanziamento pubblico per l'intervento di cui all'art. 2 saranno erogati direttamente ad AREA, sulla base delle disponibilità recate dai vincoli del "Patto di stabilità", secondo la seguente cadenza:
 - a) 10% del finanziamento disponibile, contestualmente alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma;
 - b) 15% dell'importo del finanziamento relativo ai singoli lotti, all'atto dell'affidamento dei relativi lavori;
 - c) 30% dell'importo del finanziamento relativo al lotto appaltato, per le relative spese sostenute nella misura del 90% degli acconti ricevuti per ciascun lotto;
 - d) 30% dell'importo del finanziamento relativo al lotto appaltato, per le relative spese sostenute nella misura del 90% degli acconti ricevuti per ciascun lotto;
 - e) la quota restante del finanziamento relativo al lotto appaltato, per spese sostenute e certificate a conclusione e collaudo dell'intervento.

Prima di procedere all'appalto dei lavori relativi ai singoli blocchi, l'AREA provvederà a verificare la disponibilità dei relativi finanziamenti presso il competente Servizio.

2. L'importo delle spese sostenute è certificato da apposita dichiarazione sottoscritta dal dirigente dell'Ente responsabile del settore interessato.

Articolo 6 – Disposizioni generali

Il presente Accordo di Programma è vincolante per tutti i soggetti sottoscrittori e diventa efficace dopo la sottoscrizione e successiva approvazione con Determinazione del Direttore del Servizio Edilizia Residenziale.

Letto, confermato e sottoscritto.

Regione Autonoma della Sardegna

Assessorato dei Lavori Pubblici

L'AREA

L'Amministrazione Comunale di Cagliari
