



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 7/7 DEL 22.2.2005

Oggetto: Edilizia residenziale pubblica - Art. 6 legge 8.2.2001, n. 21 e art. 2 L.R. 12.3.1976, n. 12 – Riprogrammazione risorse statali disponibili, € 23.058.239,00 - Programma straordinario di edilizia per la locazione a canone moderato- U.P.B. S08.046.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce che l'interruzione del prelievo Gescal, intervenuta a partire dal 1999 ad opera del Decreto legislativo 112/98, ha fatto venir meno il flusso costante di risorse che per ventuno anni (dal 1978 al 1998) aveva alimentato il comparto dell'edilizia residenziale pubblica e finanziato, tra l'altro, il Piano decennale per l'edilizia (legge 457/78) e le sue proroghe. Non essendo stata ancora istituita alcuna forma alternativa di finanziamento del comparto, le uniche risorse statali che attualmente alimentano l'ERP sono rappresentate:

- a) dal Fondo nazionale per la locazione (art. 11, legge 431/98);
- b) dagli stanziamenti che finanziano i c.d. Programmi sperimentali statali, ossia "Alloggi per anziani", "20.000 alloggi in affitto", e "Contratti di quartiere II", quest'ultimo cofinanziato dalla Regione;
- c) dalle eccedenze, rispetto al fabbisogno finanziario derivante dai programmi pregressi di edilizia agevolata, che annualmente vengono accertate e conseguite sui limiti d'impegno venticinquennali riconosciuti alla Regione con l'Accordo di programma per l'edilizia agevolata, sottoscritto il 26 ottobre 2000 dalla Regione e dal Ministero dei Lavori Pubblici;
- d) dai "rientri" annuali relativi al "Fondo di rotazione" di cui all'art. 5 della legge 179/92 (mutui ai comuni per acquisto e urbanizzazione di aree), e leggi 94/82 e 118/85, riconosciuti alla Regione con l'Accordo di programma per l'edilizia sovvenzionata del 19 aprile 2001.

Attraverso il Fondo nazionale per la locazione (sub. a.), vengono annualmente corrisposti, per il tramite dei comuni, contributi alle famiglie per il pagamento di una parte dei canoni di locazione. La



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 7/7
DEL 22.2.2005

più recente ripartizione è intervenuta con delibera dello scorso mese di giugno e riguarda l'annualità 2003 (importo somma ripartita € 3.909.001 fra 195 comuni) mentre è in corso l'attribuzione da parte dello Stato dell'annualità 2004 pari a € 2.324.845,64. L'Assessore referente precisa a tale riguardo che la Regione è stata negli ultimi anni tra le pochissime (tre nel 2004) a non aver disposto stanziamenti propri in materia e che nella L.F. 2005, pur nel contesto di una politica di rigore finanziario, la Giunta regionale ha disposto uno stanziamento integrativo di quello statale per il medesimo anno pari a 1.500.000,00 euro.

Per quanto attiene ai programmi sperimentali di cui sub. b., quello denominato "Alloggi per anziani" è gestito direttamente dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, che ha localizzato nella Regione n. 6 interventi per la realizzazione di n. 95 nuovi alloggi. Tale programma, però, non è stato avviato in nessuna Regione a causa della sopravvenuta indisponibilità del relativo stanziamento ministeriale.

Quanto al programma "20.000 alloggi in affitto", il cui bando di concorso è stato invece predisposto e approvato dalla Regione, lo stesso Ministero ha localizzato nell'Isola n. 25 interventi per un totale di n. 288 nuovi alloggi. Per detti interventi è prevista l'approvazione dei progetti esecutivi entro il prossimo 27 febbraio e l'inizio dei lavori entro il successivo 27 giugno. Il termine del 27 gennaio 2005, attribuito agli stessi soggetti per la comunicazione alla Regione di avvenuta approvazione del progetto preliminare, è stato invece rispettato solo dal Comune di Cagliari, cosicché sono state già inviate agli altri soggetti le note di sollecito.

Infine, relativamente al programma "Contratti di quartiere II", cofinanziato dalla Regione per un importo di € 16.791.008 a fronte del complessivo stanziamento pari ad € 47.974309, sono state espletate le procedure per la preventiva selezione, in sede regionale, delle domande, mentre la graduatoria definitiva, formata da una Commissione nazionale di cui hanno fatto parte anche componenti di nomina regionale, è stata approvata con provvedimento ministeriale attualmente al controllo della Corte dei Conti.

Relativamente alle risorse sub. c) e d), esse sono andate a finanziare, sino allo scorso 2003, il programma straordinario ERP del dicembre 2002, nonché la quota regionale dei "Contratti di quartiere".



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 7/7
DEL 22.2.2005

Ora, da una ricognizione delle stesse fonti finanziarie assegnate alla Regione a tutto il decorso esercizio 2004 e non ancora programmate, risulta disponibile per una nuova programmazione lo stanziamento di € 23.058.239 derivante dalle seguenti voci di entrata:

a) stanziamento iscritto nel cap. 08174 c/residui:	€	14.331.184
b) stanziamento iscritto nel cap. 08183 c/residui:	€	2.344.958
c) maggiori accertamenti rispetto allo stanziamento cap. 08174:	€	1.526.780
d) maggiori accertamenti rispetto allo stanziamento cap. 08175:	€	542.000
e) rientri Fondo rotazione art. 5 legge 179/92 e leggi 94/82 e 118/85:	€	4.313.277

Tale stanziamento, a termini dell'art. 6 della legge 21/2001 e dell'art. 2 della legge regionale 12 marzo 1976, n. 12, può quindi essere destinato alle finalità del comparto dell'edilizia residenziale pubblica.

Ebbene, riferisce l'Assessore che a suo avviso le disponibilità anzidette devono essere utilizzate per l'attuazione di un programma di edilizia capace di incentivare la realizzazione di patrimonio da destinare alla locazione a canone controllato. Si espongono di seguito le ragioni di tale scelta.

E' noto che, a partire dal 1971 (con la legge 865/71 ed i suoi decreti delegati) la politica pubblica per la casa si è articolata sostanzialmente su due filoni, ossia quello dell'edilizia sovvenzionata e quello dell'agevolata-convenzionata.

Il primo filone si rivolge a quelle categorie sociali così deboli da non potersi procurare un tetto né ovviamente mediante l'acquisto, ancorché agevolato, né mediante l'affitto di una casa. Così, con consistenti finanziamenti pubblici, attraverso gli Istituti per le case popolari, e marginalmente anche dei comuni, si è via via costituito un patrimonio abitativo che viene dato permanentemente in locazione a tali famiglie, a *canone sociale*, ossia ad un canone stabilito dalla legge e sostanzialmente rapportato alle situazioni reddituali degli assegnatari.



Il secondo filone si rivolge invece a quelle famiglie che, se aiutate attraverso forme di agevolazione (mutui agevolati, contributi a fondo perduto, ecc.) riescono ad accedere alla proprietà della casa. A tale forma di sostegno si è provveduto attraverso gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata (mutui agevolati e, più recentemente, contributi a fondo perduto, per la costruzione di alloggi da parte di cooperative e imprese destinati poi ai soci od acquirenti).

Dal 1979 sino al 2003 la Regione ha attivato, con i fondi del Piano decennale per l'edilizia ed anche con proprie risorse integrative programmi d'intervento a favore delle due citate linee d'intervento, ovvero:

- realizzazione alloggi di nuova costruzione da parte degli I.A.C.P.
- acquisto alloggi di nuova costruzione da parte dei Comuni
- esecuzione interventi di recupero su alloggi gestiti da I.A.C.P.
- esecuzione interventi di recupero su alloggi gestiti dai Comuni
- acquisto e recupero di alloggi da parte dei Comuni
- esecuzione lavori di urbanizzazione primaria in insediamenti E.R.P.
- realizzazione programmi di recupero urbano ex Art. 11 L. 493/93
- realizzazione alloggi da parte di Cooperative e/o Imprese
- recupero alloggi di proprietà privata

La Regione ha inoltre attivato, dal 1986, il Fondo per l'Edilizia abitativa (L.R. n. 32/85) con il quale attraverso la concessione di mutui agevolati individuali ha favorito ed incentivato l'acquisto, la costruzione ed il recupero di alloggi.



E' mancata invece, sia a livello statale che regionale, salvo sporadici episodi, una politica pubblica organica rivolta ad incentivare e sostenere la locazione privata, cosicché è rimasta sostanzialmente priva di sostegno quella categoria di soggetti non così disagiata da poter accedere all'edilizia sociale, ma nemmeno in grado di provvedere direttamente, neppure tramite incentivi, all'accesso alla proprietà della casa.

Tale categoria sociale è stata costretta perciò a soddisfare il proprio fabbisogno prendendo in affitto la casa sul mercato libero. Il tentativo di governare ed in qualche modo calmierare tale mercato attraverso la c.d. legge sull'equo canone è sostanzialmente fallito, per molte ragioni, tra le quali la più importante rappresentata probabilmente dall'eccesso di vincoli posti alla proprietà da quella legge.

Ebbene, con riguardo a tale ultima categoria sociale, assistiamo ormai da parecchi anni sia al progressivo aggravamento delle condizioni di disagio delle famiglie, nel senso che i canoni di locazione si rivelano sempre meno tollerabili in rapporto alle situazioni reddituali; sia ad un allargamento sul piano quantitativo della stessa fascia.

Anche qui le ragioni sono molteplici e vanno dal depauperamento del potere d'acquisto dei salari (che rende più onerose le spese d'affitto), all'incremento abnorme dei prezzi delle abitazioni (che concorre a far confluire in tale fascia sociale una parte delle famiglie che prima poteva essere collocata nella seconda fascia (quella dell'edilizia agevolata).

A fronte di tale situazione, gli unici strumenti di sostegno messi in campo dal Governo sono attualmente rappresentati:

- dal Fondo nazionale istituito con la legge 431/98, mediante il quale vengono corrisposti contributi alle famiglie in difficoltà nel pagamento dei canoni ed al quale si è accennato prima;
- dagli interventi straordinari dalla legge 21/01 e denominati l'uno "20.000 alloggi in affitto", l'altro "Alloggi in affitto per anziani". Tali programmi straordinari consentiranno di realizzare n. 288 alloggi il primo e n. 95 il secondo.



Il primo strumento ha carattere meramente assistenziale e comunque si rivela non del tutto efficace a fronteggiare la situazione a causa della limitatezza delle risorse poste a disposizione in rapporto al fabbisogno.

Più appropriato invece, in relazione agli obiettivi da perseguire, appare il secondo strumento ("20.000 abitazioni in affitto"), ma si tratta di un intervento che, in quanto straordinario ed episodico, non ha valenza strategica.

La problematica in questione si trova perciò in questo momento al centro di una riflessione anche a livello nazionale. Come è stato osservato in sede di Conferenza nazionale sulle politiche abitative, una azione che abbia la pretesa di incidere in modo significativo verso positive soluzioni della questione richiede il coinvolgimento di capitale privato ed il confronto e la concertazione con tutte le pubbliche amministrazioni istituzionalmente chiamate a farsene carico.

In ogni caso, appare unanimamente riconosciuto che una efficace politica in tale direzione non possa prescindere dal mettere in campo una serie coordinata ed organica di interventi che portino alla graduale realizzazione di un consistente patrimonio da destinare alla locazione a canone moderato.

In tale direzione può essere già avviato in sede regionale un primo programma d'intervento che utilizzi le risorse immediatamente disponibili, o reperibili per tale finalità, e le procedure già sperimentate. A tal fine possono essere utilizzate, con opportuni adattamenti, quelle già approvate in sede di adozione del citato Programma operativo regionale denominato "20.000 abitazioni in affitto" attualmente in corso di attuazione.

Ciò premesso, si ritiene di poter delineare come in appresso il programma d'intervento proposto.

1. Tipologie degli interventi

Acquisto e recupero di alloggi, oppure semplice recupero qualora i comuni o gli IACP dispongano già di patrimonio di proprietà. Acquisto e recupero, o semplice recupero, di altro patrimonio da destinare a fini abitativi.



La scelta di limitare a tali tipologie gli interventi del programma consente di perseguire l'importante obiettivo di valorizzare ed utilizzare, per le finalità della locazione, il patrimonio abitativo o edilizio, pubblico e privato, attualmente inutilizzato, esistente nei centri dell'Isola.

Essa persegue inoltre il duplice fine di contribuire alla riqualificazione dei centri storici o comunque di spazi urbani inutilizzati e sottratti all'uso sociale e di contenere il consumo di territorio, contrastando la formazione di nuove periferie là dove non strettamente necessario.

Prima di puntare a nuove costruzioni si ritiene, dunque, di intervenire prioritariamente con piani di riconversione d'edifici inutilizzati, abbinando alla maggiore disponibilità di abitazioni anche interventi contro il degrado dei centri urbani.

2. Caratteristiche degli alloggi

Gli alloggi dovranno possedere elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali. In particolare nella progettazione e realizzazione degli interventi di recupero dovranno trovare soluzioni adeguate ed attuali i temi della "sostenibilità edilizia" e della "qualità morfologica".

Sotto il primo profilo, si rivolgerà particolare attenzione:

- ai temi del risparmio energetico e del solare "passivo" e "attivo";
- ai temi della compatibilità ambientale degli interventi e dei componenti edilizi e della "salubrità" degli ambienti interni.

Sotto il profilo della "qualità morfologica", dovranno essere ricercate soluzioni che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione del contesto, attraverso il rispetto della preesistente tipologia edilizia e l'uso di materiali locali ed il raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo e nella riqualificazione urbana.

3. Soggetti attuatori:

- Comuni: per l'attivazione dell'iniziativa;



- Comuni e/o IACP: per la realizzazione degli interventi;
- Comuni: per la individuazione dei conduttori degli alloggi.

4. Soggetti beneficiari

L'offerta è rivolta a tutte le famiglie che hanno un reddito superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, pari a 11.465 euro, ma non sufficiente ad accedere al mercato privato.

Il limite massimo di reddito per l'accesso agli alloggi a canone moderato, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, è stabilito:

- in € 22.939, pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente. I comuni con proprio atto deliberativo potranno incrementare tale limite nella misura massima del 20%;
- in € 35.894, pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.

Oltre ai suddetti limiti di accesso potranno essere definiti, con successivo provvedimento adottato dalla Giunta Regionale in sede di approvazione del piano di localizzazione di cui al successivo punto 5., ulteriori parametri di selezione sulla base dell'indicatore ISEE.

Nella scelta dei conduttori degli alloggi, cui provvederanno i comuni per mezzo di apposite graduatorie, dovranno essere tutelate le categorie con particolari bisogni, quali gli anziani ed i diversamente abili, al fine di assicurare agli stessi piena integrazione sociale e maggiore autonomia.

Secondo i dati pubblicati dal Censis nel 1994 una elevata percentuale di anziani vive oggi in solitudine (3 milioni in Italia) e mediamente il 17,3% delle famiglie con capofamiglia anziano vive in affitto, il 70% con canone di mercato che incide in misura insostenibile sul reddito familiare (il 35% dei casi in misura superiore al 40% dello stesso reddito). Per quanto riguarda i disabili la



percentuale di famiglie che dichiara la presenza nel proprio nucleo di persone che hanno problemi di barriere architettoniche in casa è del 5,6%, arrivando sino al 7,6% nel caso di famiglie che vivono in affitto.

Una particolare tutela verrà inoltre assicurata alle famiglie di nuova formazione e con figli.

Per gli anziani soli potrà essere prevista, in particolare, la realizzazione di alloggi plurifamiliari al fine di favorire una maggiore aggregazione sociale degli stessi e creare le condizioni per realizzare processi di assistenza reciproca.

5. Attuazione dell'iniziativa

Procederà attraverso le seguenti fasi:

a) Individuazione, attraverso apposita procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse, dei comuni ove dovranno essere localizzati gli interventi.

Verranno invitati a formulare proposte:

- 1) i comuni ad alta tensione abitativa (Delib.G.R. 5/43 del 7.2.2003, v. allegato A), ai quali viene riservato indicativamente il 30% delle disponibilità finanziarie del programma;
- 2) gli altri comuni che siano comunque in grado di contribuire al contenimento della tensione abitativa in un definito ambito territoriale attraverso la realizzazione di alloggi a canone moderato. Ciò al fine di conseguire un riequilibrio territoriale della domanda di abitazione tra i centri a maggiore tensione e quelli dotati di un patrimonio edilizio a basso livello di utilizzazione. A tali comuni viene complessivamente attribuito il 70% delle disponibilità finanziarie del programma.

Sulla base di tale ricognizione sarà definito un piano di localizzazione che tenga conto del maggior grado di fattibilità tecnica, urbanistica ed amministrativa delle proposte di intervento.



Verrà in particolare richiesto ai comuni, o agli IACP se presenti nell'iniziativa, di documentare la possibilità di pervenire all'acquisizione degli immobili da recuperare, oppure la disponibilità degli immobili stessi.

b) Assestamento, con deliberazione della Giunta regionale, del quadro di localizzazione in relazione agli esiti della fase precedente attraverso la localizzazione definitiva di ciascun intervento previa stipula di accordo di programma Regione/Comune/IACP. Con tale assestamento verranno puntualmente determinate le quote di alloggi da destinare alle due differenti modalità di utilizzo, ossia la locazione permanente e quella con successiva possibilità di vendita. Mediante l'accordo di programma anzidetto verranno assunti i seguenti formali impegni:

- il comune, o l'IACP se presente nell'iniziativa, si impegnano ad acquisire gli immobili da recuperare ed a realizzare gli interventi nel rispetto degli esiti del bando di concorso di progettazione di cui alla successiva lettera c);
- il comune si impegna ad individuare i conduttori degli alloggi mediante procedimento di evidenza pubblica e l'IACP ad assegnare gli alloggi a tali soggetti;
- la Regione si impegna alla concessione dei finanziamenti necessari.

c) Per un certo numero di interventi a carattere esemplare verrà espletato un bando di concorso di progettazione, a regia regionale, che tenga conto dei contenuti delle proposte comunali selezionate e dei requisiti di qualità sviluppati nel disciplinare tecnico di cui alla successiva lettera d). Tramite la procedura del concorso di progettazione, da espletarsi con o senza assegnazione di premi secondo i principi posti dall'articolo 25 del D.lgs. 17 marzo 1995, n. 157, verranno individuati i migliori progetti da porre in esecuzione tenuto conto delle elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali degli alloggi da recuperare e delle migliori soluzioni prospettate in termini di "sostenibilità edilizia" e "qualità morfologica" secondo le specificazioni riportate al precedente punto 2. Per gli altri interventi si procederà sulla base della normativa vigente per gli incarichi di progettazione, con il coordinamento tecnico della struttura di supporto di cui al successivo punto d).



d) Per consentire l'ottimale perseguimento degli obiettivi del programma e facilitare l'espletamento delle fasi attuative sopra illustrate, tenuto conto del carattere innovativo e sperimentale di detto programma, appare opportuno avvalersi anche di professionalità esterne di comprovata capacità, individuabili sia nel competente Dipartimento di Architettura dell'Università di Cagliari, sia eventualmente in altre di sicura professionalità. Si ritiene che le prestazioni da richiedere debbano consistere almeno:

- nella elaborazione di un disciplinare tecnico, che prefiguri esplicitamente le soluzioni tecniche attinenti ai temi dei descritti profili della "sostenibilità edilizia" e della qualità "morfologica";
- nella attivazione di uno sportello di assistenza e supporto tecnico qualificato all'Amministrazione regionale ed alle Amministrazioni comunali interessate a presentare le richieste di localizzazione degli interventi nel proprio territorio. Lo sportello dovrà inoltre collaborare alla selezione delle richieste e procedere alla elaborazione e gestione di un bando di concorso di progettazione degli interventi esemplari e garantire che tutti gli interventi soddisfino le esigenze tecniche legate ai descritti profili di "sostenibilità edilizia" e di qualità "morfologica";
- nella determinazione dei massimali di costo da riconoscere per la realizzazione degli interventi;
- nella costituzione di un "nucleo di valutazione" sui progetti, capace di verificare la rispondenza degli interventi proposti alle premesse del programma.

6. Intervento finanziario della Regione

La Regione corrisponde al soggetto attuatore (Comune o Istituto Autonomo Case Popolari) un contributo a fondo perduto commisurato alla spesa massima ammissibile. Questa è determinata mediante applicazione dei massimali di costo vigenti per l'edilizia residenziale sovvenzionata per le tipologie dell'acquisto con recupero e del recupero. In relazione alle elevate caratteristiche qualitative da conferire agli alloggi, potranno essere riconosciuti massimali di costo più elevati rispetto a quelli stabiliti per gli ordinari interventi ERP, ancorchè



contenuti entro i limiti massimi previsti nel D.M. del 5 agosto 1994, aggiornati con gli incrementi ISTAT nel frattempo intervenuti.

Le misure di contributo sono stabilite nelle seguenti percentuali della spesa ammissibile:

- 50% per alloggi destinati alla locazione permanente;
- 30% per alloggi destinati alla locazione per almeno 15 anni e successivo acquisto da parte del conduttore (alloggi con proprietà differita);

I parametri finanziari di intervento adottati sono i medesimi assunti per il programma "20.000 abitazioni in affitto" e desunti, in parte, dalle disposizioni ministeriali (D.M.LL.PP.) a suo tempo emanate per la definizione dell'entità dei contributi di edilizia agevolata di cui alla legge 179/92, nella specie dei contributi per la locazione di cui agli artt. 8 e 9 della stessa legge. Per la parte non coperta dal contributo pubblico, i soggetti attuatori dovranno provvedere con risorse proprie, oppure contrarre mutui fondiari al cui ammortamento potranno far fronte con gli introiti derivanti dai canoni di locazione o corrispettivi corrisposti dai conduttori degli stessi alloggi.

7. Stima obiettivo fisico

Per una stima dell'obiettivo fisico perseguibile con le risorse disponibili, occorre assumere alcuni parametri di base, quali i massimali di costo e le dimensioni medie degli alloggi.

Dimensione media degli alloggi

Si ritiene di poter assumere, quale alloggio medio, quello di superficie calpestabile pari a mq. 80, da incrementare mediamente di mq. 20 per superficie non residenziale e di mq. 30 per superficie parcheggi coperti, entrambe queste ultime da computare, ai fini del costo, al 70%, e così dunque per una superficie complessiva media convenzionale pari a mq. 115.

Massimali di costo



Fermo restando che la determinazione dei limiti massimi di costo da riconoscere per l'attuazione degli interventi, tenuto conto della particolare tipologia degli stessi, dovrà essere valutata specificatamente con l'ausilio delle professionalità esterne, si ritiene tuttavia in prima approssimazione di poter stimare in una percentuale dell'ordine del 20% il maggiore onere da sostenere per la migliore qualità morfologica e sostenibilità edilizia che si vuole conferire agli interventi in oggetto.

Ciò premesso, per quanto riguarda i costi del semplice recupero, possono essere assunti i seguenti massimali riferiti al metro quadrato di superficie:

Recupero primario: $€ 689,47 + 20\% = € 827,36 + IVA \text{ al } 10\% = € 910,00/mq$

Recupero secondario: $€ 377,05 + 20\% = € 452,46 + IVA \text{ al } 10\% = € 497,70/mq$

Negli interventi di acquisto con recupero, per la parte di spesa relativa all'acquisto dell'immobile da recuperare i vigenti massimali, approvati dalla Regione con deliberazione G.R. n. 33/20 del 10 agosto 2004, riconoscono un massimale di costo non superiore al valore ICI. Tale criterio ha però incontrato notevoli difficoltà applicative, non essendo riuscite molto spesso, le Amministrazioni locali incaricate di attuare gli interventi, a reperire immobili alle suddette condizioni di prezzo. Si ritiene pertanto opportuno ancorare la stima ad un parametro più obiettivo, quale ad esempio quello del valore venale del bene accertato dall'Agenzia del Territorio.

Tale valore per un alloggio delle dimensioni medie prima indicate e che versi in stato di grave degrado non dovrebbe essere superiore ad € 500/mq e deve essere computato, quale componente di costo, in via cautelativa per tutti gli interventi.

Ciò premesso, tenendo conto che la quota degli alloggi da destinare alla locazione a termine e quella destinata a locazione permanente devono assumersi pari rispettivamente al 70% e 30% (vedi successivo punto 9) lo stanziamento a disposizione di € 23.058.239,00 può attivare un obiettivo fisico pari a n. 292 alloggi, derivante dalla seguente elaborazione:



- costo medio acquisto e recupero alloggio: 219.385,5 € [dato da: 1.907,7 €/mq (costo recupero primario + costo recupero secondario + costo acquisto immobile da recuperare) moltiplicato 115 mq (superficie media complessiva alloggio)];

- onere medio a carico della Regione per alloggio: 78.978.8 € [sulla base dell'ipotesi che il 30% sia in locazione permanente e il 70% in locazione a 15 anni, da cui si ha (€ 219.385,5 x 50%x30% + € 219.385,5 x 30%x70%) = 78.978.8 €]

- previsione del numero di alloggi realizzabili: n. 292 [dato da € 23.058.239,00/€ 78.978.8]

8. Canone di locazione o corrispettivo

Il canone di locazione, per gli alloggi destinati alla locazione permanente, o il corrispettivo, per quelli destinati alla locazione per almeno 15 anni e successiva possibilità di vendita al termine di tale periodo, sono fissati in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e successive modifiche ed integrazioni. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

9. Destinazione d'uso degli alloggi e condizioni di vendita

Gli alloggi sono destinati alla locazione in via permanente per il 30%.

Per il 70% gli alloggi sono destinati alla locazione per almeno quindici anni. Al termine di tale durata minima, l'alloggio può essere acquistato dal conduttore. Per tali alloggi, il prezzo di vendita è fissato in misura pari al costo di acquisto e recupero dell'alloggio, incrementato delle spese sostenute dall'Ente proprietario per la manutenzione straordinaria effettuata durante la locazione e decurtato della quota di contributo pubblico ottenuta dall'Ente proprietario. Dal prezzo così determinato deve essere, altresì, decurtata la parte del corrispettivo che il conduttore, durante il periodo di locazione, avrà voluto espressamente versare in aggiunta al canone e destinare in conto prezzo di acquisto. L'Ente proprietario approva, per ciascun programma costruttivo e per ciascun alloggio, un piano finanziario recante tutti gli elementi utili



per la determinazione della quota del corrispettivo da imputare al canone per l'uso dell'alloggio e della quota da imputare al prezzo di acquisto dello stesso.

Al termine del periodo minimo di locazione, in caso di mancato acquisto, il contratto prosegue secondo le disposizioni di cui alla legge 431/98 e l'ente proprietario restituisce al conduttore le quote aggiuntive da imputare al prezzo di acquisto.

L'Assessore dei Lavori Pubblici sottopone quindi all'approvazione della Giunta la sopra illustrata proposta osservando che a suo avviso, nella sfavorevole congiuntura finanziaria nella quale, come illustrato nelle premesse, versa attualmente il comparto dell'edilizia residenziale pubblica, essa possa costituire un valido e mirato sostegno per il citato settore.

La Giunta regionale, condividendo quanto rappresentato e proposto dall'Assessore dei Lavori Pubblici e constatato che sulla medesima è stato espresso parere di legittimità da parte del Direttore Generale e parere di concerto da parte dell'Assessore della Programmazione, bilancio credito e assetto del territorio

DELIBERA

di accogliere la proposta e per l'effetto:

A) approvare il programma straordinario di acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone moderato, quale illustrato nelle premesse e le cui caratteristiche, dimensioni e modalità attuative sono descritte di seguito, avvalendosi del disponibile stanziamento di € 23.058.239:

1. Tipologie degli interventi

Acquisto e recupero di alloggi, oppure semplice recupero qualora i comuni o gli IACP dispongano già di patrimonio di proprietà. Acquisto e recupero, o semplice recupero, di altro patrimonio da destinare a fini abitativi.

2. Caratteristiche degli alloggi



Gli alloggi dovranno possedere elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali. In particolare nella progettazione e realizzazione degli interventi di recupero dovranno trovare soluzioni adeguate ed attuali i temi della “sostenibilità edilizia” e della “qualità morfologica”.

Sotto il primo profilo, si rivolgerà particolare attenzione:

- ai temi del risparmio energetico e del solare “passivo” e “attivo”;
- ai temi della compatibilità ambientale degli interventi e dei componenti edilizi e della “salubrità” degli ambienti interni.

Sotto il profilo della “qualità morfologica” , dovranno essere ricercate soluzioni che garantiscano la salvaguardia e la valorizzazione del contesto, attraverso il rispetto della preesistente tipologia edilizia e l’uso di materiali locali ed il raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo e nella riqualificazione urbana.

3. Soggetti attuatori:

- Comuni: per l’attivazione dell’iniziativa;
- Comuni e/o IACP: per la realizzazione degli interventi;
- Comuni: per la individuazione dei conduttori degli alloggi.

4. Soggetti beneficiari

L’offerta è rivolta a tutte le famiglie che hanno un reddito superiore a quello stabilito per l’accesso all’edilizia residenziale pubblica, pari a 11.465 euro, ma non sufficiente ad accedere al mercato privato.



Il limite massimo di reddito per l'accesso agli alloggi a canone moderato, da determinarsi con le modalità previste dall'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, è stabilito:

- in € 22.939, pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione permanente. I comuni con proprio atto deliberativo potranno incrementare tale limite nella misura massima del 20%;
- in € 35.894, pari al limite previsto per l'accesso all'edilizia agevolata, per gli aspiranti conduttori degli alloggi destinati alla locazione e successiva vendita.

Oltre ai suddetti limiti di accesso potranno essere definiti, con successivo provvedimento adottato dalla Giunta Regionale in sede di approvazione del piano di localizzazione di cui al successivo punto 5., ulteriori parametri di selezione sulla base dell'indicatore ISEE.

Nella scelta dei conduttori degli alloggi, cui provvederanno i comuni per mezzo di apposite graduatorie, dovranno essere tutelate le categorie con particolari bisogni, quali gli anziani ed i diversamente abili, al fine di assicurare agli stessi piena integrazione sociale e maggiore autonomia.

Una particolare tutela verrà inoltre assicurata alle famiglie di nuova formazione e con figli.

Per gli anziani soli potrà essere prevista, in particolare, la realizzazione di alloggi plurifamiliari al fine di favorire una maggiore aggregazione sociale degli stessi e creare le condizioni per realizzare processi di assistenza reciproca.

5. Attuazione dell'iniziativa

Procederà attraverso le seguenti fasi:

- a) Individuazione, attraverso apposita procedura di acquisizione delle manifestazioni di interesse, dei comuni ove dovranno essere localizzati gli interventi.



Verranno invitati a formulare proposte:

- 1) i comuni ad alta tensione abitativa (Delib.G.R. 5/43 del 7.2.2003, v. allegato A), ai quali viene riservato indicativamente il 30% delle disponibilità finanziarie del programma;
- 2) gli altri comuni che siano comunque in grado di contribuire al contenimento della tensione abitativa in un definito ambito territoriale attraverso la realizzazione di alloggi a canone moderato. Ciò al fine di conseguire un riequilibrio territoriale della domanda di abitazione tra i centri a maggiore tensione e quelli dotati di un patrimonio edilizio a basso livello di utilizzazione. A tali comuni viene complessivamente attribuito il 70% delle disponibilità finanziarie del programma.

Sulla base di tale ricognizione sarà definito un piano di localizzazione che tenga conto del maggior grado di fattibilità tecnica, urbanistica ed amministrativa delle proposte di intervento.

Verrà in particolare richiesto ai comuni, o agli IACP se presenti nell'iniziativa, di documentare la possibilità di pervenire all'acquisizione degli immobili da recuperare, oppure la disponibilità degli immobili stessi.

b) Assestamento, con deliberazione della Giunta regionale, del quadro di localizzazione in relazione agli esiti della fase precedente attraverso la localizzazione definitiva di ciascun intervento previa stipula di accordo di programma Regione/Comune/IACP mediante il quale:

- il comune, o l'IACP se presente nell'iniziativa, si impegnano ad acquisire gli immobili da recuperare ed a realizzare gli interventi nel rispetto degli esiti del bando di concorso di progettazione di cui alla successiva lettera c);



- il comune si impegna ad individuare i conduttori degli alloggi mediante procedimento di evidenza pubblica e l'IACP ad assegnare gli alloggi a tali soggetti;
- la Regione si impegna alla concessione dei finanziamenti necessari.

c) Per un certo numero di interventi a carattere esemplare verrà espletato un bando di concorso di progettazione, a regia regionale, che tenga conto dei contenuti delle proposte comunali selezionate e dei requisiti di qualità sviluppati nel disciplinare tecnico di cui alla successiva lettera d). Tramite la procedura del concorso di progettazione, da espletarsi con o senza assegnazione di premi secondo i principi posti dall'articolo 25 del D.Lgs. 17 marzo 1995, n. 157, verranno individuati i migliori progetti da porre in esecuzione tenuto conto delle elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali degli alloggi da recuperare e delle migliori soluzioni prospettate in termini di "sostenibilità edilizia" e "qualità morfologica" secondo le specificazioni riportate al precedente punto 2. Per gli altri interventi si procederà sulla base della normativa vigente per gli incarichi di progettazione, con il coordinamento tecnico della struttura di supporto di cui al successivo punto d).

d) Per consentire l'ottimale perseguimento degli obiettivi del programma e facilitare l'espletamento delle fasi attuative l'Assessorato dei Lavori Pubblici, con le modalità illustrate in premessa, provvederà:

- alla elaborazione di un disciplinare tecnico, che prefiguri esplicitamente le soluzioni tecniche attinenti ai temi dei descritti profili della "sostenibilità edilizia" e della qualità "morfologica";
- alla attivazione di uno sportello di assistenza e supporto tecnico qualificato all'Amministrazione regionale ed alle Amministrazioni comunali interessate a presentare le richieste di localizzazione degli interventi nel proprio territorio. Lo sportello dovrà inoltre collaborare alla selezione delle richieste e procedere alla elaborazione e gestione di un bando di concorso di progettazione degli interventi esemplari e garantire che tutti gli interventi



soddisfino le esigenze tecniche legate ai descritti profili di “sostenibilità edilizia” e di qualità “morfologica”;

- alla determinazione dei massimali di costo da riconoscere per la realizzazione degli interventi;
- alla costituzione di un “nucleo di valutazione” sui progetti, capace di verificare la rispondenza degli interventi proposti alle premesse del programma.

6. Intervento finanziario della Regione

La Regione corrisponde al soggetto attuatore (Comune o Istituto Autonomo Case Popolari) un importo di contributo a fondo perduto commisurato alla spesa massima ammissibile. Questa è determinata mediante applicazione dei massimali di costo vigenti per l'edilizia residenziale sovvenzionata per le tipologie dell'acquisto con recupero e del recupero. In relazione alle elevate caratteristiche qualitative da conferire agli alloggi, potranno essere riconosciuti massimali di costo più elevati rispetto a quelli stabiliti per gli ordinari interventi ERP, ancorchè contenuti entro i limiti massimi previsti nel D.M. del 5 agosto 1994, aggiornati con gli incrementi ISTAT nel frattempo intervenuti.

Le misure di contributo sono stabilite nelle seguenti percentuali della spesa ammissibile:

- 50% per alloggi destinati alla locazione permanente;
- 30% per alloggi destinati alla locazione per almeno 15 anni e successivo acquisto da parte del conduttore (alloggi con proprietà differita);

Per la parte non coperta dal contributo pubblico, i soggetti attuatori dovranno provvedere con risorse proprie, oppure contrarre mutui fondiari al cui ammortamento



potranno far fronte con gli introiti derivanti dai canoni di locazione o corrispettivi corrisposti dai conduttori degli stessi alloggi.

7. Stima obiettivo fisico

Stima del numero di alloggi realizzabili: n. 292

8. Canone di locazione o corrispettivo

Il canone di locazione, per gli alloggi destinati alla locazione permanente, o il corrispettivo, per quelli destinati alla locazione per 15 anni e successiva vendita al termine di tale periodo, sono fissati in misura non superiore a quella concordata ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge n. 431/1998 e successive modifiche ed integrazioni. In assenza degli accordi comunali sottoscritti in sede locale tra organizzazioni sindacali dei proprietari e degli inquilini, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

9. Destinazione d'uso degli alloggi

Gli alloggi sono destinati alla locazione in via permanente per il 30%.

Per il 70% gli alloggi sono destinati alla locazione per almeno quindici anni. Al termine di tale durata minima, l'alloggio può essere acquistato dal conduttore. Per tali alloggi, il prezzo di vendita è fissato in misura pari al costo di acquisto e recupero dell'alloggio, incrementato delle spese sostenute dall'Ente proprietario per la manutenzione straordinaria effettuata durante la locazione e decurtato della quota di contributo pubblico ottenuta dall'Ente proprietario. Dal prezzo così determinato deve essere, altresì, decurtata la parte del corrispettivo che il conduttore, durante il periodo di locazione, avrà voluto espressamente versare in aggiunta al canone e destinare in conto prezzo di acquisto. L'Ente proprietario approva, per ciascun programma costruttivo e per ciascun alloggio, un piano finanziario recante tutti gli elementi utili per



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 7/7
DEL 22.2.2005

la determinazione della quota del corrispettivo da imputare al canone per l'uso dell'alloggio e della quota da imputare al prezzo di acquisto dello stesso.

Al termine del periodo minimo di locazione, in caso di mancato acquisto, il contratto prosegue secondo le disposizioni di cui alla legge 431/98 e l'ente proprietario restituisce al conduttore le quote aggiuntive da imputare al prezzo di acquisto.

B) di autorizzare, ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 12 del 1976, il trasferimento o l'iscrizione delle seguenti somme, in apposito capitolo di Bilancio di nuova istituzione denominato "Programma straordinario di alloggi in locazione a canone moderato":

a) provenienti dallo stanziamento iscritto nel cap. 08174 c/residui:	€ 14.331.184
b) provenienti dallo stanziamento iscritto nel cap. 08183 c/residui:	€ 2.344.958
c) provenienti da maggiori accertamenti rispetto allo stanziamento cap. 08174:	€ 1.526.780
d) provenienti da maggiori accertamenti rispetto allo stanziamento cap. 08175:	€ 542.000
e) provenienti da rientri conto Fondo rotazione art. 5 legge 179/92 e leggi 94/82 e 118/85:	€ 4.313.277
e così per un totale di	€ 23.058.239

C) di autorizzare l'impiego delle suddette risorse per l'attuazione degli interventi così come illustrato nelle premesse.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 7/7
DEL 22.2.2005

ALLEGATO A

ELENCO DEI COMUNI CONSIDERATI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA Delib.G.R. 5/43 del 7.2.2003

SARDEGNA

- 1) Alghero
- 2) Cagliari
- 3) Carbonia
- 4) Iglesias
- 5) Macomer
- 6) Monserrato
- 7) Nuoro
- 8) Olbia
- 9) Oristano
- 10) Ozieri
- 11) Porto Torres
- 12) Quartu S. Elena
- 13) Sassari
- 14) Tempio Pausania