

Oggetto: Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto"
– Approvazione Programma operativo regionale.

L'Assessore dei Lavori Pubblici riferisce quanto segue.

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 27.12.2001 (S.O. a G.U. n. 162 del 12.7.2002), emanato in applicazione dell'art.3 della legge 8 febbraio 2001, n. 21, è stato attivato un Programma sperimentale di edilizia residenziale.

Detto Programma è finalizzato ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, mediante l'incremento dell'offerta di alloggi da concedere in locazione al canone convenzionato di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

Il Programma è finanziato con fondi dello Stato (Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Ministero dell'Ambiente) che verranno attribuiti alle Regioni secondo i criteri di riparto già utilizzati in sede di assegnazione dei fondi di edilizia sovvenzionata e agevolata e fissati nelle tabelle A e C allegate alla delibera CIPE 22 dicembre 1998.

Sulla base dei suddetti parametri si ritiene che potranno essere attribuiti alla Regione Sardegna fondi sotto forma di limiti d'impegno annui quindicennali pari ad € 1.642.433,65.

Qualora di tali limiti d'impegno si voglia disporre in unica soluzione, occorre, come prevede il Decreto ministeriale, attualizzarne i singoli importi secondo modalità da fissare in convenzione con un Istituto di credito.

Si riassumono di seguito le caratteristiche principali del programma.

Soggetti proponenti - Possono presentare proposte di intervento i comuni, gli Iacp, le imprese di costruzione e le cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi, nonché le persone giuridiche da questi costituite.

Interventi ammissibili - Costruzione e recupero di alloggi non oggetto di altri finanziamenti agevolati; acquisto ed eventuale recupero di interi edifici residenziali non sottoposti ai regimi previsti dalle leggi 24 dicembre 1993, n. 560 e 23 dicembre 1996, n. 662, e dal decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104, con esclusione degli alloggi compresi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Entità del contributo – Il contributo non può superare il 50% del costo dell'alloggio;

Destinazione d'uso degli alloggi – Gli alloggi sono destinati:
-alla locazione permanente;



Regione Autonoma della Sardegna

-alla locazione per almeno otto anni.

La cessione a terzi in tutto o in parte degli alloggi può avvenire anche prima della scadenza del vincolo alla locazione. In questo caso il vincolo viene assunto dall'acquirente e riportato nell'atto di compravendita e relative note di trascrizioni. In tal caso però la cessione degli alloggi da destinare alla locazione permanente deve riguardare, in ogni caso, almeno un intero edificio ed essere effettuata ad un unico soggetto.

Vincoli di destinazione delle risorse – Non meno del 55% delle risorse deve essere destinato alla locazione permanente e non più del 15% alla locazione per un periodo non inferiore a otto anni.

Ruolo delle Regioni – Le Regioni devono:

1. predisporre il Piano operativo regionale;
2. espletare tutte le procedure amministrative secondo i tempi e le modalità previsti nel Piano operativo per garantire la realizzazione degli interventi.

Il Piano operativo regionale si compone:

a) di una parte normativa e programmatica, da predisporre nel rispetto dei criteri e modalità appresso indicati. Tale parte costituisce anche Bando di concorso per individuazione dei soggetti interessati all'attuazione degli interventi:

- gli interventi sono localizzati prioritariamente nei comuni capoluogo di provincia ovvero in quelli in cui vi siano condizioni di manifesta offerta occupazionale e in quelli caratterizzati da una significativa presenza di provvedimenti esecutivi di rilascio;
- il limite di reddito degli assegnatari non può essere superiore ad € 38.734 (valore corrispondente a L. 75 milioni).
- gli interventi devono essere destinati prioritariamente a categorie sociali deboli e nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
- il canone di locazione deve essere non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431. In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, il canone è determinato con riferimento ai valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica;
- la superficie massima degli alloggi di nuova costruzione è quella prevista dall'art. 16 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

b) di una parte attuativa, contenente i seguenti elementi:

- l'elenco degli interventi finanziati, con l'indicazione del soggetto attuatore, del numero degli alloggi, del comune ove si realizza l'intervento, dell'area edificabile e dell'immobile da recuperare o acquistare;
- il contributo assegnato e le relative modalità di erogazione;
- l'attestazione della conformità di ciascun intervento alla normativa urbanistica al fine di assicurarne una rapida cantierabilità;
- le procedure e i termini per la predisposizione dei progetti, la loro approvazione, l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- i criteri e le modalità di assegnazione degli alloggi assumendo, quale utenza da favorire con carattere di priorità, le categorie sociali deboli e i nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;



Regione Autonoma della Sardegna

- l'eventuale partecipazione al Piano regionale del Comune localizzatore degli interventi, secondo quanto illustrato nel successivo paragrafo;
- i criteri per promuovere la qualità degli interventi in relazione a requisiti di durabilità e manutenibilità, nonché l'inserimento di elementi di bio-architettura.

Ruolo del Comune

Il Comune può assicurare la propria partecipazione al Piano regionale, anche prevedendo a favore degli interventi oggetto del programma agevolazioni nella determinazione dell'ICI e nelle modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione, così come indicato dall'art. 7, comma 3, della legge 30 aprile 1999, n. 136.

Ciò premesso, l'On.le Assessore dei Lavori pubblici riferisce che il Programma in questione deve essere considerato come integrativo rispetto a quello regionale straordinario ERP approvato nel 2001 e avviato con deliberazione G.R. n. 39/97 del 10.12.2002.

Tale Programma, infatti, (cfr. Allegato a delibera G.R. 36/18 del 23.10.2001, paragrafo E), non aveva contemplato al suo interno interventi di edilizia agevolata-convenzionata a favore della locazione motivandone l'assenza proprio in ragione del fatto che la stessa tipologia era contemplata nel Programma statale ora in discussione, ed all'epoca pure in fase di elaborazione e concertazione con le Regioni, nonché nell'altro Programma denominato "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", attualmente pervenuto alla fase della presentazione e selezione preliminare delle domande, che però vede un coinvolgimento delle Regioni molto marginale.

La Regione è quindi ora chiamata agli adempimenti indicati nel Programma in oggetto, tra i quali, per primo, quello relativo alla predisposizione del Piano operativo che, come anzidetto, costituisce anche Bando di concorso per la individuazione dei soggetti attuatori degli interventi.

L'Assessorato proponente ha quindi predisposto la parte programmatoria e normativa del Piano regionale che, allegato alla presente proposta, si sottopone ad esame ed approvazione.

Una volta acquisite le domande di partecipazione al Piano operativo presentate dai soggetti attuatori aspiranti, nonché le certificazioni comunali di conformità e le eventuali adesioni dei comuni medesimi, verrà formata, da parte della competente struttura dell'Assessorato, la graduatoria dei soggetti attuatori degli interventi che costituirà la seconda parte del Piano operativo (quella attuativa).

Quest'ultimo, quindi, nella sua globalità verrà trasmesso al competente Ministero per la sua definitiva ammissione a finanziamento.

La Giunta regionale, sentita la proposta dell'Assessore dei Lavori Pubblici e constatato che sulla medesima è stato espresso parere di legittimità da parte del Direttore Generale ai sensi della D.G.R. n. 43/1 del 30.11.1999

DELIBERA

In accoglimento e per l'effetto approva il Piano Operativo e lo schema di domanda di partecipazione allegati rispettivamente sotto le lettere "A" e "B".

IL DIRETTORE GENERALE

f.to Gianfranco Duranti

IL PRESIDENTE

f.to Mauro Pili