



Regione Autonoma della Sardegna
Assessorato dei Lavori Pubblici
Servizio dell'Edilizia Residenziale

PROGRAMMA SPERIMENTALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE
"20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO"

Legge n. 21/2001 – Decreto Ministeriale 27.12.2001

- PIANO OPERATIVO REGIONALE
- BANDO PER LA PARTECIPAZIONE

1. FINALITA'

Il Piano Operativo Regionale denominato "Ventimila abitazioni in affitto" (D.M. Infrastrutture e Trasporti 27.12.2001) è finalizzato all'attuazione di interventi consistenti nella nuova costruzione, recupero e acquisto (con o senza recupero) di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato, per rispondere alle esigenze delle categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

2. TIPOLOGIE DI INTERVENTI FINANZIABILI

Sono ammissibili le seguenti tipologie di interventi:

- a) nuova costruzione
- b) recupero ai sensi dell'articolo 31, lettere b), c) d), Legge n. 457/1978
- c) acquisto di interi edifici residenziali
- d) acquisto con recupero di interi edifici residenziali

Gli immobili interessati agli interventi non devono riguardare alloggi che abbiano già usufruito di agevolazioni pubbliche, in qualsiasi forma o da qualunque ente erogate. Le tipologie di intervento non devono riguardare alloggi classificati o classificabili nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9.

Gli interventi di cui alle lettere sub b), c.) e d) devono essere liberi alla data di presentazione dell'istanza al Comune (si definiscono liberi gli alloggi non abitati e/o dichiarati inagibili dall'Autorità competente). La tipologia di intervento sub c) deve avere ad oggetto alloggi provvisti del certificato di abitabilità alla data della domanda, immediatamente abitabili, esenti da irregolarità edilizie ed urbanistiche, liberi da ipoteche, trascrizioni e vincoli pregiudizievoli; non può, inoltre, riguardare alloggi sottoposti ai regimi previsti dalle Leggi n. 560/1993 e n. 662/1996, nonché dal Decreto Legislativo n. 104/1996. Tali ultime prescrizioni sono richieste anche per gli interventi di cui alla lettera sub d).

Gli edifici oggetto degli interventi devono avere destinazione esclusivamente residenziale; l'eventuale presenza di parti di fabbricato a destinazione diversa è ammissibile, al fine di contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili, ma le opere ad esse relative non possono essere oggetto di contributo.

Gli alloggi dovranno essere inseriti in interventi il cui inizio lavori sia attestato come successivo alla data di ricevimento della formale comunicazione di finanziamento.

3. DESTINAZIONE D'USO DEGLI ALLOGGI E ATTRIBUZIONE RISORSE

Gli alloggi sono destinate alle seguenti tipologie di locazione con attribuzione, per ciascuna di esse, delle seguenti corrispondenti quote di risorse:

- | | |
|--|-----|
| a) locazione permanente | 70% |
| b) locazione per almeno 8 anni con proprietà differita
(Art. 9, legge 179/92) | 15% |
| c) locazione a termine per almeno 15 anni con
eventuale successiva vendita (art. 8, legge 179/92) | 15% |

Qualora non risulti possibile esaurire le suddette singole quote percentuali, la ripartizione potrà subire modifiche entro i seguenti limiti:

- tipologia sub. a): non meno del 55%
- tipologia sub. b) e c): fino al 45%

La tipologia della locazione permanente è obbligatoria per gli interventi di solo acquisto di cui al precedente paragrafo 2, lettera c).

4. SOGGETTI PROPONENTI

Le proposte di intervento possono essere presentate da:

- a) Comuni
- b) Istituti Autonomi Case Popolari
- c) Imprese di costruzione e loro Consorzi purché in possesso dei seguenti requisiti:
 - ultimo bilancio in pareggio o attivo
 - iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato
 - non essere soggette a procedure concorsuali di cui al DPR 16.03.1942, n. 267 e successive modificazioni e integrazioni
- d) Cooperative edilizie di abitazione e loro Consorzi purché in possesso dei seguenti requisiti:
 - iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di cui alla Legge n. 59/1992, articolo 13
 - iscrizione al Registro prefettizio
 - ultimo bilancio in pareggio o attivo
 - essere in regola con le norme vigenti in materia di revisione sulle Cooperative
 - non trovarsi in fase di commissariamento o analoga situazione

I soggetti proponenti diversi dai Comuni devono presentare le loro proposte tramite il Comune. Il possesso dei requisiti delle Imprese edilizie, delle Cooperative edilizie e relativi consorzi, dovrà far con riferimento alla data di presentazione della proposta, ad eccezione di quello relativo all'iscrizione all'Albo nazionale delle Cooperative Edilizie, che dovrà essere riferito alla data del 12.07.2002 (data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del D.M. 27.12.2001).

I soggetti proponenti, all'atto di presentazione della proposta, devono detenere e dimostrare la disponibilità delle aree (nel caso di nuova costruzione) o degli immobili (nel caso delle altre tipologie di intervento) mediante la presentazione dei seguenti atti:

- atto comprovante la proprietà dell'immobile, nel caso di recupero;
- atto comprovante il diritto di proprietà o di superficie, nel caso di nuova costruzione;

5. INDIVIDUAZIONE DEI LOCATARI DEGLI ALLOGGI

Per poter ottenere in locazione, permanente, a termine, o con proprietà differita, un alloggio realizzato in attuazione del presente bando di concorso, l'aspirante locatario deve presentare al Comune domanda di inserimento in apposito elenco.

A tal fine, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di inizio dei lavori, il Comune invita mediante Avviso Pubblico chiunque posseda i requisiti di seguito indicati a presentare domanda di inserimento nel suddetto elenco.

Per i programmi realizzati da cooperative edilizie di abitazione, la domanda di inserimento nell'elenco comunale è presentata dalla medesima cooperativa per i soci partecipanti al programma costruttivo.

I requisiti richiesti per l'inserimento nell'elenco sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di Stato membro dell'Unione Europea, o di Stato extracomunitario purché in regola con le disposizioni in materia di immigrazione e soggiorni di cui all'art. 40 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286 e successive modifiche e integrazioni;
- b) residenza o attività lavorativa in un comune della provincia in cui ha luogo l'intervento. Il requisito non è richiesto per i lavoratori emigrati ⁽¹⁾ che intendono ristabilire la propria residenza in Sardegna;

⁽¹⁾ Per i fini di cui alla lettera b), si considerano emigrati (art. 2 L.R. n. 7/1991):

- c) non titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato nel territorio della Sardegna. E' considerato adeguato l'alloggio la cui superficie utile, determinata ai sensi dell'art.13 della legge 27 luglio 1978, n.392, non sia inferiore a 45 mq. per un nucleo familiare ⁽²⁾ composto da 1 o 2 persone, non inferiore a 60 mq. per 3 o 4 persone, non inferiore a 75 mq. per 5 persone, non inferiore a 95 mq. per 6 persone ed oltre. Si considera comunque adeguato l'alloggio di almeno 2 vani, esclusi cucina e servizi, quando il nucleo familiare è costituito da due persone e quello di un vano, esclusi cucina e servizi, per il nucleo di una persona. La titolarità di quota di alloggio, se adeguata in termini di superficie, è considerata come titolarità di alloggio adeguato;
- d) non aver ottenuto agevolazioni pubbliche, in qualunque forma concesse, per l'acquisto, la costruzione o il recupero di abitazioni. Il requisito non è richiesto per la locazione permanente;
- e) reddito annuo complessivo del nucleo familiare, calcolato ai sensi dell'art. 21 della legge 5.8.1978, n. 457, non superiore ai limiti stabiliti nei programmi regionali di edilizia agevolata-convenzionata per accedere:
- alla fascia di agevolazione per l'assegnazione in godimento negli interventi di cui alla legge 179/92 (attualmente pari a € 25.126) se si tratta di locazione permanente;
 - alla terza fascia di agevolazione, se si tratta di locazione a proprietà differita oppure a termine (attualmente pari a € 35.894).
 - i figli di cittadini di origine sarda che conservino la nazionalità italiana.

I requisiti sono riferiti all'intero nucleo familiare e posseduti alla data dell'inoltro della domanda di inclusione nell'elenco comunale. I requisiti devono altresì permanere sino alla stipula del contratto di locazione. Qualora si tratti di locazione a termine o con proprietà differita, i requisiti devono altresì essere posseduti al momento del contratto di compravendita dell'alloggio.

Acquisite le domande dei richiedenti, il Comune accerta in capo ai medesimi il possesso dei requisiti richiesti e forma un elenco nominativo. Da tale elenco il comune stralcia i nominativi ai quali, per le condizioni di particolare disagio in cui versano e di seguito descritte, deve essere accordata priorità:

1. nuclei familiari sottoposti a provvedimento esecutivo di sfratto
2. nuclei familiari che comprendano soggetti portatori di handicap con invalidità accertata superiore al 60% e che occupino alloggi con barriere architettoniche
3. nuclei familiari con anziani ultrasessantacinquenni o che comprenderanno anziani ultrasessantacinquenni nei sei mesi successivi alla data di stipulazione del contratto di affitto o alla data di assegnazione
4. famiglie di nuova formazione (si considera di nuova formazione il nucleo familiare costituito non più di sei mesi prima della stipulazione del contratto di affitto)
5. eventuali altre condizioni di disagio.

I soggetti attuatori degli interventi, prima di procedere alla stipula dei contratti di locazione degli alloggi, realizzati o in corso di realizzazione, devono richiedere al comune i nominativi dei richiedenti inclusi negli elenchi comunali e le certificazioni comunali che ne attestano il

-
- coloro che siano nati in Sardegna, che abbiano stabile dimora fuori del territorio regionale e che conservino la nazionalità italiana, nonché i coniugi ed i discendenti, anche se non nati in Sardegna, purché abbiano almeno un genitore sardo;
 - i figli di cittadini di origine sarda che conservino la nazionalità italiana.

(2) Il nucleo familiare è costituito dal richiedente, dal coniuge non legalmente separato, dai figli a carico agli effetti fiscali, nonché dal parente o affine entro il terzo grado non a carico, se contitolare di diritti reali sull'alloggio oggetto del beneficio. Fanno parte altresì del nucleo familiare il "convivente more uxorio" da oltre due anni nonché, se conviventi per lo stesso periodo ed a carico agli effetti fiscali, gli altri parenti ed affini entro il terzo grado. Può presentare domanda solamente il componente maggiorenne non a carico, oppure uno dei coniugi o il "convivente more uxorio". Può presentare domanda il componente che, pur risultando nella più recente documentazione fiscale a carico di altro componente, comprovi di aver intrapreso attività lavorativa che produca reddito superiore al limite stabilito dalla legge per essere considerato a carico. Non può presentare domanda il figlio a carico dei genitori agli effetti fiscali, ancorché con essi non convivente.

possesso dei requisiti.

6. CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è stabilito in una misura non superiore a quello concordato 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 di locazione è determinato con riferimento ai valori risultanti da analogo accordo sottoscritto in un comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

7. OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore, entro 30 giorni dal provvedimento di concessione del finanziamento è tenuto a sottoscrivere un atto unilaterale d'obbligo, da trascrivere a propria cura presso la Conservatoria dei Registri immobiliari, recante i seguenti obblighi:

- a) a richiedere il certificato di abitabilità degli alloggi contestualmente alla denuncia di fine lavori;
- b) cedere in locazione gli alloggi oggetto dell'intervento a favore dei nuclei familiari inseriti nell'elenco di cui al precedente paragrafo 5;
- c) locare gli alloggi applicando un canone di locazione stabilito secondo le modalità di cui al precedente paragrafo 6;
- d) per i Consorzi e le altre persone giuridiche, realizzare gli interventi costruttivi attraverso le proprie associate già indicate nella richiesta di partecipazione
- e) destinare gli alloggi alla locazione per il periodo previsto per la tipologia di intervento proposta (permanentemente, nel caso di locazione permanente; per 8 anni nel caso di locazione con proprietà differita; per 15 anni nel caso di locazione a termine);
- f) per gli alloggi destinati alla locazione a termine o con proprietà differita, il suddetto vincolo di destinazione dovrà riguardare il periodo minimo del vincolo;
- g) porre in vendita gli alloggi di cui alle b) e c) del paragrafo 3 con determinazione del relativo prezzo nelle seguenti misure:
 - alloggio di nuova costruzione realizzato da cooperativa costo di realizzazione incrementato del 5%;
 - alloggio di nuova costruzione realizzato da impresa costo di realizzazione incrementato del 15%;
 - alloggio recuperato valore dell'immobile dichiarato ai fini dell'ICI;
 - alloggio acquistato e recuperato costo di acquisto incrementato del costo di recupero maggiorati degli incrementi ISTAT del costo di un fabbricato residenziale.

8. DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO CONCEDIBILE

Il contributo concedibile è pari al 50% del costo sostenuto per la costruzione, l'acquisto e/o il recupero dell'alloggio qualora lo stesso sia destinato alla locazione permanente. Sarà, invece, pari al 30% del medesimo costo qualora si tratti di alloggi destinati alla locazione a termine, ed al 20% se l'alloggio è destinato alla locazione a proprietà differita.

I costi di cui tener conto al fine del calcolo del contributo, nonché le superfici massime

ammissibili, devono essere determinati secondo i massimali di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica approvati con Deliberazione della Giunta Regionale e vigenti al momento della presentazione della proposta. A tal fine i soggetti proponenti dovranno presentare al Comune, unitamente all'istanza di partecipazione, apposito Quadro Tecnico Economico dell'intervento, utilizzando i modelli pubblicati sul BURAS n. 26 del 31.08.1998. Per gli interventi di acquisto, il massimale di costo sarà pari a quello stabilito per la nuova costruzione, con incremento massimo del 20%.

9. MODALITA' DI EROGAZIONE DEL CONTRIBUTO

L'erogazione del finanziamento a favore del soggetto attuatore sarà disposta in un massimo di 15 annualità di pari importo.

Qualora la Regione disponga della corrispondente copertura finanziaria, il contributo può essere concesso, in unica soluzione ed a parità di valore attuale, con le modalità di seguito indicate. In tal caso l'attualizzazione sarà effettuata con riferimento alla data di emissione del provvedimento di concessione del contributo:

1. per gli interventi di costruzione e recupero:

- 35% del finanziamento a seguito della comunicazione di avvenuto inizio dei lavori;
- 35% del finanziamento a seguito del conseguimento di uno stato avanzamento lavori pari al 50%;
- saldo alla presentazione dei contratti di locazione degli alloggi.

2. per gli interventi di solo acquisto:

- 10% alla data di presentazione del contratto preliminare di compravendita;
- 60% alla presentazione del rogito notarile di acquisto dell'immobile;
- saldo alla presentazione dei contratti di locazione;

3. per gli interventi di acquisto con recupero:

- 10% alla presentazione del contratto preliminare di compravendita;
- 35% alla presentazione del rogito notarile di acquisto dell'immobile
- 25% finanziamento a seguito del conseguimento di uno stato avanzamento lavori pari al 50%;
- saldo alla presentazione dei contratti di locazione.

Le erogazioni in acconto potranno essere disposte previa presentazione di polizza fidejussoria di importo non inferiore all'erogazione richiesta. Le polizze dovranno garantire l'ultimazione di tutte le fasi dell'intervento, nonché la stipula dei contratti di locazione e saranno, pertanto, svincolate solo dopo l'acquisizione della relativa documentazione.

10. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE

I soggetti di cui al precedente paragrafo 4, che intendano proporre l'inserimento di propri interventi nel Piano Operativo Regionale, dovranno presentare, la propria proposta entro il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del presente Avviso sul BURAS, utilizzando a tal fine l'allegato A al presente bando.

11. INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA INSERIRE NEL PIANO OPERATIVO REGIONALE

La competente struttura dell'Assessorato regionale dei lavori pubblici, acquisite le proposte di partecipazione al Piano Operativo regionale presentate dai soggetti di cui al precedente paragrafo 4, nonché le attestazioni comunali sulla conformità degli interventi alla disciplina ed agli strumenti urbanistici vigenti nei rispettivi territori, formula la graduatoria degli interventi da inserire nel Piano Operativo regionale, istruendo le istanze pervenute ed attribuendo ad esse il relativo punteggio secondo i seguenti criteri:

LOCALIZZAZIONE INTERVENTO:

a. comune inserito nella proposta di aggiornamento dei comuni ad alta tensione abitativa (delibera G.R. 5/43 del 7.2.03)	punti	10
b. comune ad alta tensione abitativa:	punti	10
c. comune in cui nel 2002 è stato rilevato un rapporto Sfratti/popolazione superiore alla media regionale (1/2956); per ogni sfratto:	punti	2

I punteggi di cui alle lettere a. e b. non sono cumulabili

TIPOLOGIA DI LOCAZIONE:

d. intervento che preveda la locazione permanente:	punti	10
e. intervento che preveda la locazione per almeno 15 anni:	punti	5

TIPOLOGIA DI INTERVENTO:

f. intervento di acquisto con recupero di interi edifici residenziali	punti	10
g. intervento di recupero di alloggi	punti	5

A parità di punti i punteggi derivanti dalla priorità "localizzazione" valgono doppio rispetto a quelli derivanti dalle altre due priorità; ed ancora, nel caso di ulteriore parità, quelli derivanti dalla priorità "tipologia di locazione" valgono doppio rispetto a quelli relativi alla priorità "tipologia di intervento".