

Allegato alla deliberazione  
n. 39/97 del 10.12.2002

PROGRAMMA STRAORDINARIO DI INTERVENTI  
DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

PIANO DI LOCALIZZAZIONE E DISPOSIZIONI ATTUATIVE

## SOMMARIO

A - PREMESSE .....	Pag.	2
B - CRITERI DI LOCALIZZAZIONE.....	"	4
C - PIANO DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	"	6
D - INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA.....	"	12
D.1 - Disposizioni per l'attuazione degli interventi .....	"	12
D.2 - Costi degli interventi e obiettivi fisici .....	"	12
E - INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA – CONVENZIONATA		
E.1 - Disposizioni per l'attuazione degli interventi .....	"	14
E.2 - Individuazione dei soggetti attuatori e dei beneficiari dei contributi .....	"	15
E.3 - Costi degli interventi – Prezzi di vendita e di assegnazione .....	"	15
E.3.1 - costi degli interventi .....	"	15
E.3.2 - Prezzi di vendita e di assegnazione .....	"	16
E.4 - Obiettivi fisici - importi dei contributi e dei finanziamenti .....	"	16
E.4.1 - Obiettivi fisici .....	"	16
E.4.2 - Importi dei contributi e dei finanziamenti assegnati .....	"	17

## ALLEGATI

1. Nuovi massimali di costo e quadri tecnici economici
2. Nuovi limiti di reddito per l'edilizia agevolata - convenzionata
3. Bandi - tipo di concorso
4. Schemi di convenzioni per gli interventi di edilizia agevolata
5. Schema di convenzione regione-banca art.6 legge 179/92

## A - PREMESSE

Con deliberazione n. 36/18 del 23.10.2001, resa esecutiva con Decreto dell'Assessore dei Lavori Pubblici 29 novembre 2001, pubblicato in BURAS n. 38 del 24.12.2001, è stato approvato il Programma straordinario degli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata-convenzionata. Tale programma stabiliva le linee di intervento, i criteri per la localizzazione delle risorse e degli interventi, nonché le modalità di presentazione delle domande da parte dei Comuni.

In particolare, esso contemplava le seguenti possibili tipologie di intervento:

- a) Edilizia sovvenzionata:
  - incremento del patrimonio abitativo pubblico, attraverso interventi di costruzione di nuovi alloggi e di acquisto di alloggi di nuova costruzione;
  - recupero del patrimonio abitativo pubblico;
  - urbanizzazione aree PEEP;
  - adeguamento patrimonio ERP alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche;
- b) Edilizia agevolata-convenzionata:
  - interventi per la nuova costruzione a cura di cooperative edilizie di abitazione e di imprese;
  - interventi di recupero del patrimonio abitativo privato;
- c) Programmi di recupero urbano.

Lo stesso Programma assegnava quindi, per la presentazione delle domande di localizzazione, il termine di 90 giorni, dalla data della sua pubblicazione nel BURAS.

Le domande di localizzazione degli interventi presentate entro il suddetto termine (24 marzo 2002) venivano quindi esaminate ed istruite, alla stregua dei criteri di ammissibilità stabiliti nel Programma. Per poter determinare i costi degli interventi contemplati nelle domande, si è reso però preliminarmente necessario effettuare l'aggiornamento dei parametri economici, in applicazione di quanto prescritto nel citato Programma straordinario (Par. D). Si è pertanto provveduto ad effettuare il suddetto aggiornamento, il quale ha riguardato:

- a) per gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata, i massimali di costo per metro quadrato di superficie, sia per la nuova costruzione, che per il recupero;
- b) per gli interventi di edilizia agevolata, i limiti di reddito per l'accesso alle diverse misure di contributo.

I nuovi limiti di costo e di reddito sono riportati rispettivamente negli allegati nn. 1 e 2 del presente Piano.

Il prospetto riportato di seguito riassume le risultanze dell'esame istruttorio effettuato sulle istanze di localizzazione, distinte per provincia e per tipologia d'intervento. L'ammontare del fabbisogno è stato determinato applicando i nuovi parametri di costo ed i nuovi limiti di reddito:

(importi espressi in euro)

TIPOLOGIE	PROVINCE				TOTALI
	CA	SS	NU	OR	
Sovv. N.C.	25.866.800,00	27.244.800,00	11.825.000,00	6.149.000,00	71.085.600,00
Sovv. Acq.	7.800.000,00				7.800.000,00
Sovv. Rec. I.A.C.P.	12.084.000,00	9.533.278,00	31.658.807,91	7.326.716,00	60.602.801,91
Sovv. Rec. Comuni	9.429.475,38	1.111.690,03	564.811,21		11.105.976,62
Sovv. Acq. Rec.	2.177.980,00	2.219.290,00			4.397.270,00
Urbanizzazioni	1.042.715,21	2.832.439,04	493.892,77	321.165,85	4.690.212,87
P.R.U.	12.012.455,38	4.808.172,69	7.823.696,31	2.958.407,67	27.602.732,05
Agev. N.C.	10.961.025,00	17.191.633,00	6.077.400,00		34.230.058,00
Agev. Rec.	13.863.460,00	15.400.176,90	7.801.950,00		37.065.586,90
TOTALI	95.237.910,97	80.341.479,66	66.245.558,20	16.755.289,52	258.580.238,35

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

## B - CRITERI DI LOCALIZZAZIONE E QUADRO DI DESTINAZIONE RISORSE

Il prospetto riportato nel precedente paragrafo, riferito alle sole richieste considerate ammissibili in quanto conformi alle disposizioni di programma, reca un fabbisogno finanziario complessivo pari a € 258.580.238,35, mentre lo stanziamento attribuito al programma ammonta a soli € 65.814.150.

A fronte di un tale consistente divario, l'Assessorato dei Lavori Pubblici, allo scopo di assicurare una soddisfacente risposta al fabbisogno espresso dalle Amministrazioni locali, ha innanzitutto attivato iniziative volte a reperire ulteriori risorse da portare ad incremento della dotazione iniziale del programma. Tale operazione, come illustrato nella deliberazione di approvazione del presente Piano, ha consentito di incrementare lo stanziamento iniziale sino ad € 133.617.470.

E risultando tale maggiore dotazione, per quanto consistente, ancora insufficiente a soddisfare integralmente il fabbisogno, la Giunta Regionale, con la stessa deliberazione di approvazione del presente Piano di localizzazione, ha approvato i seguenti criteri di selezione delle domande:

1. Esclusione domande aventi ad oggetto tipologie d'intervento già finanziate nell'ambito di recenti programmi ERP (anche se gravanti su programmi straordinari IACP), salvo che si tratti di completamento funzionale di fabbricati o complessi edilizi o urbanistici, oppure di comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti, per gli interventi di nuova costruzione di alloggi ERP;
2. Relativamente alle istanze di incremento del patrimonio di alloggi ERP, esclusione di quelle ove non sia stato documentato un effettivo fabbisogno e dove tale dato non poteva essere ricavato da altri elementi quali, popolazione residente e alta tensione abitativa;
3. Sempre relativamente agli interventi di incremento del patrimonio ERP, contenimento del finanziamento entro il limite della metà del fabbisogno rappresentato;
4. Relativamente agli interventi di edilizia agevolata-convenzionata, attualizzazione - ad un tasso pari al costo della provvista e per un periodo di 10 anni - dell'ammontare del contributo spettante (cfr. paragrafo E4.2). Tale operazione determina la riduzione dell'importo di contributo al 77,59% (tenuto conto del costo della provvista rilevato nel mese di giugno 2002);
5. Relativamente agli interventi di urbanizzazione di aree interessate da insediamenti ERP, riduzione al 60% del contributo concedibile, anche se si tratta di interventi ricompresi in Programmi di Recupero Urbano (la riduzione era già espressamente prevista nel punto 1.3 del Programma preliminare, per le sole urbanizzazioni non ricomprese nell'ambito di PRU);
6. Attribuzione, ai comuni che hanno presentato più istanze senza indicazione di priorità, come invece prescritto, di un unico intervento, e segnatamente di quello che richiede il maggior onere a carico del programma;
7. Attribuzione dei finanziamenti per recupero del patrimonio degli Istituti per le Case popolari in relazione al fabbisogno rappresentato, compatibilmente con le risorse disponibili;

8. Per gli interventi di recupero singolo in regime di edilizia agevolata, assegnazione dei finanziamenti in misura proporzionale alla popolazione residente, con un minimo di 10 ed un massimo di 50 alloggi.

Sulla base di tali criteri è stato quindi predisposto il Piano di localizzazione degli interventi riportato nel seguente paragrafo C. Da tale Piano, costituito di n. 4 prospetti di localizzazione distinti per provincia e di un prospetto sintetico generale, emerge che l'importo complessivo delle risorse localizzate ammonta ad € 120.763.219,97. La rimanente disponibilità, pari ad € 12.854.250,03 viene accantonata per la copertura di eventuali maggiori oneri derivanti dall'attuazione del presente e di precedenti programmi di edilizia residenziale non ancora conclusi. Per conseguenza, il Piano generale di destinazione delle risorse risulta così articolato:

1. ammontare complessivo oneri per interventi localizzati .....	€	120.763.219,97
2. Accantonamenti per: maggiori oneri per incremento massimali di costo presente e precedenti programmi ERP; maggiori oneri per coop. a proprietà indivisa; eventuale riassegnazione interventi precedente programma; I.V.A. e imprevisti .....	"	<u>12.854.250,03</u>
Totale .....	"	133.617.470,00

## C - PIANO DI LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

I quadri di localizzazione di seguito riportati espongono:

- nella colonna 1, i comuni nel cui territorio saranno realizzati gli interventi;
- nella colonna 2, le tipologie d'intervento;
- nella colonna 3, il soggetto attuatore dell'intervento;
- nella colonna 4, l'obiettivo fisico minimo che deve essere conseguito. Se espresso con numero, indica il numero degli alloggi da costruire o recuperare; se espresso con asterisco, indica lavori ed opere ammessi, tra quelli richiesti: per la descrizione di dettaglio varrà la comunicazione di finanziamento;
- nella colonna 5, l'importo dell'investimento, stimato mediante l'utilizzo dei massimali di costo approvati contestualmente al presente Piano di localizzazione;
- nella colonna 6, l'importo di contributo concesso.

PROVINCIA DI CAGLIARI					
Comune sede intervento	Tipo intervento	Soggetto attuatore	Obiettivo fisico minimo	Importo investimento	Importo contributo
1	2	3	4	5	6
BARRALI	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
BARUMINI	Sovv. Acq/Rec	Comune	15	1.345.500,00	1.345.500,00
CAGLIARI	Sovv. Acq.	Comune	109	7.800.000,00	7.800.000,00
CALASETTA	Urbanizz.	Comune	*	160.833,33	96.500,00
CAPOTERRA	P.R.U.	Comune	*	5.609.496,95	2.582.284,50
CARBONIA	P.R.U.	I.A.C.P.	*	5.577.734,50	2.582.284,49
DECIMOMANNU	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	18	1.702.800,00	1.702.800,00
DIVERSI	Sovv. Rec.	I.A.C.P.	2.389	12.084.000,00	12.084.000,00
DOMUSNOVAS	Sovv. Rec.	Comune	6	35.000,00	35.000,00
FLUMINIMAGGIORE	Sovv. Rec.	Comune	4	110.000,00	110.000,00
GESTURI	Sovv. Acq/Rec	Comune	8	832.480,00	832.480,00
GONNESA	Agev. N.C.	Coop.	8	1.004.480,00	224.556,17
GONNOSFANADIGA	Agev. N.C.	Coop.	10	1.255.600,00	280.695,21
GUSPINI	Sovv. Rec.	Comune	14	650.000,00	650.000,00
MANDAS	Sovv. Rec.	Comune	6	709.980,00	103.291,38
MARACALAGONIS	Agev. Rec	Singoli	33	3.904.890,00	1.024.492,90
MONASTIR	Agev. N.C.	Coop.	20	2.511.200,00	561.390,42
MONSERRATO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	18	1.702.800,00	1.702.800,00

NURAMINIS	Agev. Rec.	Singoli	16	1.893.280,00	496.723,83
ORTACESUS	Urbanizz.	Comune	*	100.000,00	60.000,00
PERDAXIUS	Sovv. Rec.	Comune	4	150.000,00	150.000,00
PIMENTEL	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	8	756.800,00	756.800,00
SAMATZAI	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
SAN BASILIO	P.R.U.	Comune	*	150.000,00	90.000,00
SAN GAVINO MONREALE	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
SAN GIOVANNI SUERGIU	Sovv. Rec.	Comune	10	626.340,00	626.340,00
SANLURI	P.R.U.	Comune	*	516.458,33	309.875,00
SANTADI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	8	756.800,00	756.800,00
SANT'ANDREA FRIUS	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
SARDARA	P.R.U.	Comune	*	165.358,00	99.215,00
SEGARIU	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
SELEGAS	Sovv. Rec.	Comune	8	85.000,00	85.000,00
SERRENTI	Urbanizz.	Comune	*	101.266,03	60.759,62
SETTIMO SAN PIETRO	P.R.U.	Comune	*	447.951,00	369.962,00
SETZU	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	6	567.600,00	567.600,00
SILIUS	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
SINNAI	Agev. Rec.	Singoli	50	5.916.500,00	1.552.261,97
SUELLI	P.R.U.	Comune	*	35.000,00	21.000,00
TURRI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
UTA	Urbanizz.	Comune	*	245.933,33	147.560,00
VILLA SAN PIETRO	Agev. N.C.	Coop.	22	2.762.320,00	617.529,46
VILLACIDRO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	28	2.648.800,00	2.648.800,00
VILLANOVAFORRU	P.R.U.	Comune	*	114.500,00	68.700,00
VILLANOVAFRANCA	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
VILLASALTO	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
				TOTALE	46.957.716,29

PROVINCIA DI SASSARI

Comune sede intervento	Tipo intervento	Soggetto attuatore	Obiettivo fisico minimo	Importo investimento	Importo contributo
1	2	3	4	5	6
ALGHERO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	20	1.892.000,00	1.892.000,00
ANELA	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
ARDARA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
ARZACHENA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	15	1.419.000,00	1.419.000,00
BANARI	P.R.U.	Comune	*	18.000,00	10.800,00
BENETUTTI	Agev. Rec.	Singoli	12	1.419.960,00	372.542,86
BOTTIDDA	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
BUDDUSO'	Agev. N.C.	Coop.	10	1.255.600,00	280.695,21
BULTEI	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
BURGOS	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
CASTELSARDO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
CHIARAMONTI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
CODRONGIANUS	Sovv. Acq/Rec	Comune	12	1.194.028,00	1.194.028,00
COSSOINE	P.R.U.	Comune	*	20.377,00	12.226,20
DIVERSI	Sovv. Rec.	I.A.C.P.	1.145	9.533.278,00	9.533.278,00
ESPORLATU	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
MARTIS	Urbanizz.	Comune	*	13.565,00	8.139,00
MUROS	Sovv. Rec.	Comune	2	87.797,67	87.797,67
NULE	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
OLBIA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	20	1.892.000,00	1.892.000,00
OLMEDO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
OSCHIRI	Ag. N.C.	Impresa	10	1.255.600,00	280.695,21
OSSI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
OZIERI	Agev. Rec.	Singoli	50	5.916.500,00	1.552.261,97
PATTADA	P.R.U.	Comune	*	643.759,34	386.255,60
PERFUGAS	Sovv. Acq/Rec	Comune	11	1.025.262,00	1.025.262,00
PLOAGHE	P.R.U.	Comune	*	1.147.587,00	688.552,20
PORTO TORRES	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	18	1.702.800,00	1.702.800,00
PUTIFIGARI	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39

ROMANA	Urbanizz.	Comune	*	162.025,70	97.215,42
S.MARIA COGHINAS	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	9	851.400,00	851.400,00
SASSARI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	30	2.838.000,00	2.838.000,00
SEDINI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	8	756.800,00	756.800,00
SILIGO	Urbanizz.	Comune	*	54.503,57	32.702,14
TEMPIO PAUSANIA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
TERGU	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
TRINITA' D'AGULTU	Urbanizz.	Comune	*	35.808,13	21.484,88
VALLEDORIA	P.R.U.	Comune	*	72.610,00	43.566,00
				TOTALE	35.153.764,31

PROVINCIA DI NUORO					
Comune sede intervento	Tipo intervento	Soggetto attuatore	Obiettivo fisico minimo	Importo investimento	Importo contribuito
1	2	3	4	5	6
ARITZO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
BARISARDO	Agev. N.C.	Coop.	20	2.511.200,00	561.390,42
BELVI'	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
BORORE	Urbanizz.	Comune	*	56.480,00	33.888,00
DIVERSI	Sovv. Rec.	I.A.C.P.	9.851	12.145.217,11	12.145.217,11
GAIRO	P.R.U.	Comune	*	232.405,00	103.291,37
GENONI	P.R.U.	Comune	*	162.120,00	97.272,00
GERGEI	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
ILBONO	Sovv. Rec.	Comune	6	100.000,00	100.000,00
IRGOLI	Agev. Rec.	Singoli	12	1.419.960,00	372.542,87
LOCERI	Agev. N.C.	Coop.	21	2.636.760,00	589.459,94
LOCULI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
LULA	P.R.U.	Comune	*	185.000,00	110.000,00
MACOMER	Agev. Rec.	Singoli	50	5.916.500,00	1.552.261,97
NUORO	Agev. N.C.	Coop/Imp	60	7.533.600,00	1.684.171,26
NURRI	Agev. N.C.	Coop.	22	2.762.320,00	617.529,46
OLIENA	P.R.U.	Comune	*	163.062,00	97.834,00

ONANI'	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
ONIFAI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
ORGOSOLO	Agev. Rec.	Singoli	24	2.839.920,00	745.085,74
OSIDDA	Agev. Rec.	Singoli	10	1.183.300,00	310.452,39
OSINI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	7	662.200,00	662.200,00
OTTANA	P.R.U.	Comune	*	431.161,00	258.696,00
SINISCOLA	Urbanizz.	Comune	*	180.000,00	108.000,00
TERTENIA	Agev. N.C.	Coop.	25	3.139.000,00	701.738,02
TORPE'	P.R.U.	Comune	*	758.568,00	455.141,00
TORTOLI'	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	30	2.838.000,00	2.838.000,00
				TOTALE	27.765.623,94

PROVINCIA DI ORISTANO					
Comune sede intervento	Tipo intervento	Soggetto attuatore	Obiettivo fisico minimo	Importo investimento	Importo contribuito
1	2	3	4	5	6
AIDOMAGGIORE	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
ALES	P.R.U.	Comune	*	378.657,00	227.194,00
BARESSA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
BUSACHI	P.R.U.	Comune	*	903.000,00	541.800,00
CABRAS	P.R.U.	Comune	*	110.553,88	66.332,33
CUGLIERI	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	10	946.000,00	946.000,00
DIVERSI	Sovv. Rec.	I.A.C.P.	288	5.818.665,79	5.818.665,79
MOGORO	P.R.U.	Comune	*	113.400,00	68.040,00
NORBELLO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
NURACHI	Urbanizz.	Comune	*	40.448,83	24.269,30
NURECI	P.R.U.	Comune	*	460.500,00	276.300,00
OLLASTRA	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
RUINAS	P.R.U.	Comune	*	77.233,30	46.364,00
ULA TIRSO	Sovv. N.C.	I.A.C.P.	5	473.000,00	473.000,00
ZEDDIANI	Urbanizz.	Comune	*	55.250,00	33.150,00
				TOTALE	10.886.115,42

I quadri di localizzazione che precedono si possono riassumere nel seguente prospetto, articolato per provincia e per categorie d'intervento:

(importi espressi in Euro)

PROVINCIA TIPOLOGIA		CAGLIARI	SASSARI	NUORO	ORISTANO	TOTALI
		SOVVENZIONATA	N.C.	10.027.600,00	17.974.000,00	6.811.200,00
ACQ.	7.800.000,00		0	0	0	7.800.000,00
REC. IACP	12.084.000,00		9.533.278,00	12.145.217,11	5.818.665,79	39.581.160,90
REC COMUNI	1.759.631,38		87.797,67	100.000,00	0	1.947.429,05
ACQ. REC.	2.177.980,00		2.219.290,00	0	0	4.397.270,00
URBANIZZ.	364.819,62		159.541,44	141.888,00	57.419,30	723.668,36
PRU	6.123.320,99		1.141.400,00	1.122.234,37	1.226.030,33	9.612.985,69
AGEVOLATA	N.C.	1.684.171,26	561.390,42	4.154.289,10	0	6.399.850,78
	REC.	4.936.193,04	3.477.066,79	3.290.795,36	0	11.704.055,19
TOTALI		46.957.716,29	35.153.764,32	27.765.623,94	10.886.115,42	120.763.219,97

## D - INTERVENTI DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

### D.1 - Disposizioni per l'attuazione degli interventi

Per quanto non diversamente stabilito nel presente programma, gli interventi verranno attuati secondo le modalità indicate nel progetto di edilizia sovvenzionata 1992/95 e precedenti.

Sono prescritti, nei confronti dei soggetti attuatori e dei Comuni localizzatori, gli adempimenti di seguito elencati ed i tempi per il loro espletamento:

- a) per gli interventi destinati all'incremento del patrimonio abitativo da realizzarsi mediante la costruzione di nuovi alloggi o l'acquisto di alloggi di nuova costruzione, nonché per quelli di acquisto con recupero, entro trenta giorni dalla pubblicazione nel B.U.R.A.S. del presente programma i comuni procedono alla costituzione della Commissione per la formazione o l'aggiornamento della graduatoria degli aspiranti assegnatari degli alloggi. Si considerano "alloggi di nuova costruzione" quelli mai abitati e che, ai fini della loro immediata utilizzabilità, non necessitano di interventi di recupero;
- b) per gli interventi di costruzione di nuovi alloggi E.R.P., i Comuni mettono a disposizione degli I.A.C.P. le aree edificabili entro 60 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R.A.S. del presente programma;
- c) per tutti gli altri interventi, entro lo stesso termine di cui sub. b), i soggetti attuatori presentano alla Regione - Ass.to dei LL.PP. - la deliberazione di adozione del progetto preliminare di cui all'art. 16 della legge 11 febbraio 1994, n. 109;
- d) i termini per l'inizio dei lavori sono fissati in 13 mesi dalla data di pubblicazione nel BURAS del presente programma. Il mancato rispetto del termine comporta l'attivazione delle procedure di cui all'art. 3 della legge 17.2.1992, n. 179 e s.m.i.

Per l'espletamento delle funzioni di tesoreria a favore dei Comuni destinatari dei finanziamenti, è riconosciuta agli Istituti per le Case Popolari una commissione a titolo di rimborso spese pari all'1% dell'importo del finanziamento stesso.

### D.2 - Costi degli interventi

- a. Interventi di costruzione di nuovi alloggi. Il costo è determinato mediante applicazione dei relativi massimali, approvati con il presente programma. (Allegato 1).
- b. Interventi di acquisto di alloggi di nuova costruzione. Viene considerato ammissibile un costo non superiore a quello stabilito per la nuova costruzione, abbattuto dell'1% per ogni anno di vetustà dell'alloggio. Il costo non potrà comunque eccedere il valore catastale assunto ai fini I.C.I.

- c. Interventi di recupero. Il costo è determinato mediante applicazione dei relativi massimali, approvati con il presente programma.
- d. Interventi di acquisto con recupero. Il costo è determinato mediante applicazione dei relativi massimali, approvati con il presente programma.
- e. Opere di urbanizzazione. Vengono riconosciuti costi non superiori a quelli risultanti dall'applicazione dei prezzi stabiliti nel prezzario regionale di cui alla L.R. 2.6.1994, n. 24, e successive modifiche ed integrazioni. Si applicano, a tal fine, i prezzi più aggiornati vigenti alla data ultima stabilita dal presente programma per l'inizio dei lavori.

### D.3 - Obiettivi fisici

Per ciascuno degli interventi indicati nei quadri di localizzazione riportati al paragrafo C è indicato l'obiettivo fisico minimo che il soggetto attuatore è obbligato a conseguire in relazione al finanziamento assegnato. Si ritiene in proposito di fornire le precisazioni ed istruzioni di seguito riportate:

- Costruzione di nuovi alloggi. L'obiettivo fisico è riferito ad alloggi di superficie utile abitabile media pari a mq. 100. Fermo restando il rispetto dell'obiettivo minimo assegnato alla singola localizzazione, rimane nella discrezionalità degli IACP attuatori la facoltà di dimensionare diversamente le superfici degli alloggi. A tal fine, tuttavia, gli IACP terranno conto delle indicazioni fornite dalle Amministrazioni locali in relazione alle peculiarità dell'utenza destinataria;
- Acquisto alloggi di nuova costruzione. L'obiettivo fisico è riferito, anche in questo caso, ad alloggi di superficie utile abitabile media pari a mq. 100. Valgono le considerazioni svolte per gli interventi di costruzione di nuovi alloggi. Si considerano alloggi di nuova costruzione gli alloggi ultimati muniti del certificato di abitabilità alla data di pubblicazione nel BURAS del bando di concorso da emanare da parte del soggetto attuatore, purchè mai utilizzati e che non necessitano di interventi di recupero.
- Relativamente agli interventi di recupero, di manutenzione straordinaria, di adeguamento del patrimonio E.R.P. alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche e di urbanizzazione delle aree edificabili, gli obiettivi fisici sono quelli indicati nelle relative proposte di localizzazione, le quali si intendono recepite nel presente programma.

Per i casi in cui le richieste di finanziamento siano state accolte solo parzialmente, si precisa quanto segue:

- a) relativamente agli interventi di nuova costruzione i soggetti attuatori rimangono comunque vincolati a realizzare gli interventi nelle aree dichiarate disponibili e idonee in sede di proposta;

- b) relativamente agli interventi di recupero, il soggetto attuatore dovrà rideterminare l'obiettivo fisico della proposta in rapporto al finanziamento ad esso assegnato;
- c) relativamente ai programmi di recupero urbano, il relativo piano di fattibilità giuridico-amministrativa deve essere rimodulato in funzione del minore apporto finanziario concesso dalla Regione;
- d) relativamente agli interventi destinati all'urbanizzazione delle aree edificabili, siano essi ricompresi o meno all'interno di Programmi di recupero urbano, poiché il finanziamento regionale copre il 60 per cento della spesa ritenuta ammissibile, l'erogazione delle somme verrà effettuata sulla base dell'avanzamento dei lavori, nel rispetto della percentuale attribuita.

## E. INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA – CONVENZIONATA

### E.1 - Disposizioni per l'attuazione degli interventi.

Per quanto non diversamente stabilito nel presente programma, gli interventi verranno attuati secondo le modalità indicate nel progetto di edilizia agevolata - convenzionata 1992/95 e precedenti.

Sono prescritti, nei confronti dei Comuni localizzatari e dei soggetti attuatori, gli adempimenti di seguito elencati ed i tempi di loro espletamento:

- a) entro 120 giorni dalla data di pubblicazione nel BURAS del presente programma i comuni individuano, attraverso le apposite procedure concorsuali illustrate nel successivo paragrafo E.2, i soggetti attuatori degli interventi e pubblicano le relative graduatorie definitive nell'Albo Pretorio. Decorso inutilmente il suddetto termine, il Presidente della Giunta Regionale nomina, nei venti giorni successivi un commissario *ad acta*, il quale provvede entro i successivi quarantacinque giorni.
- b) entro lo stesso termine di 120 giorni, i comuni comunicano formalmente ai soggetti attuatori risultati collocati in graduatoria utile il finanziamento loro assegnato prescrivendo il termine di 13 mesi per l'inizio dei lavori. Al fine della individuazione dei soggetti da considerare come "collocati in graduatoria utile", il Comune sede intervento tiene conto dell'obiettivo fisico minimo da conseguire in relazione al finanziamento assegnato. Copia della comunicazione di finanziamento viene trasmessa all'Assessorato Regionale dei Lavori Pubblici – Servizio dell'Edilizia Residenziale. I comuni quindi vigilano affinché, da parte dei soggetti attuatori, vengano poste in essere le attività preordinate al rispetto del termine assegnato (richiesta di concessione edilizia, o di autorizzazione per gli interventi di recupero, convenzionamento, ecc.);
- c) il mancato rispetto del termine assegnato per l'inizio dei lavori comporta l'attivazione del procedimento di cui all'art. 3 della legge 17.2.1992, n. 179 e successive modifiche ed integrazioni;

- d) gli interventi ammessi ai finanziamenti sono sottoposti a convenzionamento, con l'osservanza dei criteri stabiliti negli appositi schemi di convenzione riportati nell'Allegato n. 4 al presente Programma. I comuni vigilano sul rispetto della convenzione, con particolare attenzione alle clausole riguardanti il contenimento del prezzo di vendita o di assegnazione degli alloggi, e comminano le eventuali sanzioni.

## E.2 - Individuazione dei soggetti attuatori degli interventi.

Ai sensi dell'art. 25 della L. 457/78, i soggetti attuatori degli interventi devono essere individuati mediante concorsi pubblici distinti per singola categoria d'intervento e per operatore.

Le procedure concorsuali dovranno essere espletate anche nei casi in cui le domande di localizzazione siano state presentate, da parte dei comuni, sulla scorta di corrispondenti istanze loro rappresentate dai soggetti aspiranti attuatori (cooperative e/o imprese di costruzione).

Le procedure concorsuali riguarderanno l'intero ambito territoriale comunale e dovranno essere espletate e concluse da parte dei Comuni localizzatari entro 120 giorni dalla pubblicazione nel BURAS del presente programma.

I Comuni dovranno uniformare i bandi di concorso ed i modelli di domanda a quelli approvati nel presente programma e riportati nell'Allegato 3, fatta salva la possibilità di integrare, entro i limiti predeterminati e previa autorizzazione della Regione, i criteri di priorità stabiliti in questa sede.

## E.3 - Costi degli interventi – Prezzi di vendita e di assegnazione

### E.3.1 - Costi degli interventi

Negli interventi di nuova costruzione, il costo totale ammissibile non può eccedere quello ottenuto applicando alle singole voci di spesa i massimali di costo adottati dalla Regione in attuazione del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994.

Tale costo è documentato mediante l'apposito Quadro Tecnico Economico (iniziale, di variante, finale).

Negli interventi di recupero, il costo totale ammissibile non può eccedere quello ottenuto applicando i massimali di costo adottati dalla Regione in attuazione del decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 5 agosto 1994.

Il costo degli interventi di recupero è documentato mediante presentazione del Quadro Tecnico Economico, iniziale, di eventuale variante, e finale. Lo stesso costo deve essere altresì documentato, sia durante il corso dei lavori, ai fini dell'ottenimento degli acconti di contributo, che a fine lavori, mediante dichiarazione giurata del Direttore dei lavori. Qualora le opere di recupero non richiedano l'approvazione di elaborati progettuali, al fine dell'ottenimento del prescritto "Visto" sul Quadro Tecnico Economico Iniziale, è richiesta la presentazione al comune di relazione tecnica recante la specifica degli interventi da eseguire, nonché le superfici dell'alloggio.

Negli interventi di acquisto con recupero, alla quota destinata all'acquisto può essere riconosciuto un costo convenzionale non superiore al 50 per cento dei costi sostenuti per il recupero.

Il costo dell'acquisto è documentato mediante presentazione del rogito notarile di acquisto dell'immobile. La quota di contributo destinata all'acquisto dell'immobile da recuperare potrà essere riconosciuta solo se l'atto di acquisto sia stato stipulato in data successiva a quella della comunicazione comunale di ammissione a contributo.

Il Comune esercita i controlli di competenza attraverso l'acquisizione della suddetta documentazione, nonché attraverso l'esame e l'apposizione dei prescritti "Visti" e "Attestati" sui Quadri Tecnici Economici. Il Comune può altresì effettuare visite sopralluogo, anche durante l'esecuzione dei lavori.

### E.3.2 - Prezzi di vendita e di assegnazione

Negli interventi di nuova costruzione realizzati da Imprese e Cooperative edilizie di abitazione, i costi totali rappresentano il riferimento parametrico per la determinazione del prezzo di vendita o di assegnazione dell'alloggio. In particolare detti prezzi sono dati dai costi totali degli interventi, maggiorati di un incremento percentuale massimo riconosciuto agli operatori a titolo di corrispettivo per oneri finanziari e, per gli interventi affidati alle imprese, anche a titolo di spese promozionali e

commerciali nonché di utile riconosciuto alle stesse.

Gli incrementi percentuali massimi sono stabiliti nel 5% per gli interventi realizzati da cooperative edilizie di abitazione e nel 15% per quelli realizzati da imprese di costruzione.

Il Comune esercita i controlli sul rispetto, da parte dei soggetti operatori, dei prezzi di assegnazione e di vendita praticati, attraverso l'acquisizione degli atti di assegnazione e/o di vendita, nonché attraverso l'esame e l'apposizione dei prescritti "Visti" e "Attestati" sui Quadri Tecnici Economici.

### E.4 - Obiettivi fisici, importi dei contributi e dei finanziamenti assegnati ai comuni

#### E.4.1 - Obiettivi fisici

Per gli interventi di nuova costruzione e di recupero riportati al paragrafo C è indicato l'obiettivo fisico minimo (numero degli alloggi) che il soggetto attuatore e il Comune localizzatore sono obbligati a conseguire in relazione al finanziamento assegnato. Si ritiene in proposito di fornire le precisazioni ed istruzioni di seguito riportate:

- Costruzione di nuovi alloggi. L'obiettivo fisico è riferito ad alloggi di superficie utile abitabile media pari a mq. 95 e complessiva di mq. 146 (cfr. par. E.4.2). Fermo restando il rispetto dell'obiettivo minimo attribuito alla singola localizzazione, rimane nella discrezionalità dei soggetti attuatori la facoltà di dimensionare diversamente le superfici degli alloggi;

- Recupero di alloggi. L'obiettivo fisico è riferito ad alloggi di superficie utile abitabile media pari a mq. 80, e complessiva a mq. 130, se trattasi di recupero primario e manutenzione straordinaria, o mq. 115, se trattasi di recupero secondario (cfr. par. E.4.2); le opere definite come recupero

secondario sono cumulabili con quelle di recupero primario. Le eventuali economie conseguite dal Comune sul finanziamento originario possono essere utilizzate, previa autorizzazione della Regione, per riaprire i bandi di concorso, solamente dopo che siano state integralmente soddisfatte le domande del primo bando di concorso.

Gli obiettivi fisici sopraindicati devono essere considerati suscettibili di assestamento in dipendenza degli scostamenti che in concreto potranno verificarsi rispetto alle previsioni, sia con riguardo alle tipologie d'intervento (Recupero primario e/o secondario, entità istanze per manutenzione straordinaria) che agli effettivi costi convenzionali dei singoli interventi.

#### E.4.2 - Importi dei contributi e dei finanziamenti assegnati

Secondo il meccanismo introdotto dalla legge 179/92, l'agevolazione pubblica consiste nella corresponsione di un contributo a fondo perduto destinato a coprire una parte del costo totale (o convenzionale) dell'intervento. Siccome, però, il costo totale varia in funzione di molti parametri, molti dei quali ignoti in questa sede programmatica (superficie degli alloggi, situazione reddituale dei beneficiari, categoria d'intervento) occorrerà effettuare, per ciascuno di detti parametri, una stima circa il valore medio che si ritiene esso assumerà in fase attuativa. Tale stima si rende necessaria, oltre che per quantificare, sia pure in via provvisoria, il costo medio degli interventi e dunque il conseguente valore medio dei contributi da assegnare, anche per determinare le correlative risorse da attribuire ai comuni localizzatari.

Per i fini suddetti, si assumono i seguenti parametri:

##### A) Stima costi totali per categorie d'intervento

Legenda e parametri assunti ai fini della stima:

Su = Superficie utile; Snr = Superficie non residenziale; Sp = Superficie parcheggi; Spc = Superficie parcheggi coperti; Sc = Superficie complessiva; Max = Massimale costo/mq. di superficie

##### A1 - Nuova costruzione.

$Su = \text{mq. } 95$ ;  $Snr = \text{mq. } 42,75$ ;  $Sp = \text{mq. } 42,75$ ;  $Sc = Su + 60\% (Snr+Sp) = \text{mq. } 146$ .

Max costo = € 860; Pertanto: costo totale massimo (C.T.N.) = € 125.560

##### A.2 - Recupero primario.

$Su = \text{mq. } 80$ ;  $Snr = \text{mq. } 20$ ;  $Spc = \text{mq. } 30$ ;  $Sc = Snr + Sp = \text{mq. } 130$

Max costo = € 613; Pertanto: costo totale (C.T.P.) = € 79.690

##### A.3 - Recupero secondario.

$Su = \text{mq. } 80$ ;  $Snr = \text{mq. } 20$ ;  $Spc = \text{mq. } 30$ ;  $Sp = Su + 70\% (Snr + Sp) = \text{mq. } 115$

Max costo = € 336; Pertanto: costo totale (C.T.S.) = € 38.640

##### A.4 - Manutenzione straordinaria.

$Su = \text{mq. } 80$ ;  $Snr = \text{mq. } 20$ ;  $Spc = \text{mq. } 30$ ;  $Sc = Su + Snr + Spc = \text{mq. } 130$

Max costo = € 354; Pertanto: costo totale (C.T.M.) = € 46.020

B) Distribuzione percentuale dei beneficiari per fasce di reddito, risultante dai dati in possesso dell'Ufficio:

- Redditi sino a € 17.947 (I fascia) : .....91,78% dei beneficiari
- Redditi da € 17.947,1 a € 21.536 (II fascia) : ..... 4,55% " "
- Redditi da € 21.536,1 a € 35.894(III fascia) : .....3,67% " "
- Redditi sino a € 25.126 (assegnatari in godimento) : .....98,00% " "

Sulla base delle stime di cui alle precedenti lettere A) e B), gli importi di contributo a fondo perduto, da corrispondere mediamente per le diverse categorie d'intervento localizzate, si possono riassumere nei due seguenti riquadri:

Valori di contributo per alloggi destinati alla vendita o alla assegnazione in proprietà.										
Percentuali e importi di contributo spettanti										
Fasce di contrib.	Nuova costruzione		Recupero primario		Recupero secondario		Manutenzione straordinaria		Risanamento parti comuni	
	%	valore	%	valore	%	valore	%	valore	%	valore
I fascia	30	37.668	35	27.892	35	13.524	35	16.107		
II fascia	20	25.112	25	19.923	25	9.660	25	11.505	20	
III fascia	10	12.556	15	11.954	15	5.796	15	6.903		
Media ponderata	28.9	36.175	33.8	26.945	33.8	13.065	33.8	15.560	20	

Valori di contributo e di anticipazione (1) per alloggi destinati alla assegnazione in godimento.										
Percentuali e importi di contributo e di anticipazione (1) spettanti										
Fasce di contrib. e/o antic.	Nuova costruzione		Recupero primario		Recupero secondario		Manutenzione straordinaria		Risanamento parti comuni	
	%	valore	%	valore	%	valore	%	valore	%	valore
Contributo max., più anticipaz. (1)	30	37.668	35	27.892	35	13.524	35	16.107	35	
	30	37.668	35	27.892	35	13.524	35	16.107	35	
Contrib. Minimo	20	25.112	25	19.923	25	9.660	25	11.505	25	

(1) L'anticipazione, da concedere in aggiunta al contributo, compete qualora l'alloggio venga permanentemente assegnato in godimento a soci di cooperative indivise o miste con reddito annuo non superiore a € 18.076.

L'importo dell'anticipazione, rivalutato in base all'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai e impiegati, deve essere restituito in 15 annualità a partire dal 31° anno successivo a quello della sua integrale erogazione.

I valori di contributo indicati nei quadri soprariportati sono riferiti all'ipotesi in cui essi vengano corrisposti in un massimo di 18 annualità. Qualora invece essi vengano corrisposti in unica soluzione, come stabilito nel presente programma, occorre effettuare l'attualizzazione, al costo della provvista in vigore al momento del provvedimento regionale (comunale, per delega, nel nostro caso) di concessione del contributo a favore dell'operatore (art. 6, 4° comma, legge 179/92). A tal fine, nell'ambito del numero massimo di annualità previsto dalla legge, il periodo di attualizzazione viene fissato in dieci anni.

Si ritiene utile riportare di seguito un esempio di calcolo dell'importo di contributo attualizzato, riferito a provvedimento concessivo emanato nel mese di giugno 2002:

Costo provvista al 30.06.2002: 4.90%; periodo di attualizzazione: 10 anni

Risultato dell'attualizzazione al tasso del 4,90% e per 10 anni rapportato all'unità: 0,775937

Importo di contributo spettante da corrispondere in 10 annualità : € 37.000;

**Valore attuale del contributo corrisposto in unica soluzione:  $37.000 \times 0,775937 = € 28.710$ .**

Ai fini del calcolo del contributo attualizzato, gli Uffici regionali forniscono ai comuni la occorrente assistenza.