



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

DELIBERAZIONE N. 49/20 DEL 5.12.2007

---

**Oggetto:** LR n. 2/2007 – art. 33, comma 8 (Legge finanziaria 2007) – Prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'art. 5 della L.R. n. 1/2006 per la costruzione e il recupero di alloggi da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato. Soggetti realizzatori: Comuni e Azienda Regionale dell'Edilizia Abitativa (AREA). € 147.900.059.

L'Assessore informa che l'articolo 33, comma 8, della L.R. 29.5.2007, n° 2 (legge finanziaria 2007), ha disposto lo stanziamento di € 80.000.000 per l'anno 2007 per la predisposizione di un programma indirizzato all'incremento e alla valorizzazione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica, ampliando l'offerta degli alloggi pubblici a canone sociale, a canone moderato in locazione ridotto rispetto ai valori di mercato e ad obiettivi di qualità e di vivibilità degli alloggi pubblici e delle aree urbane di riferimento, favorendo la qualità architettonica, il risparmio energetico e gli interventi di architettura eco-compatibile.

Tale programma è destinato, in prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 1 del 2006:

- a) ad interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale nelle aree urbane a maggior presenza di patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni e di AREA;
- b) ad interventi di costruzione e recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da attribuire prioritariamente in locazione a canone sociale e a canone moderato anche con la facoltà di riscatto.

Tale programma può avvalersi, per le medesime finalità, di risorse aggiuntive pari a € 67.900.059 provenienti:

1. per € 20.000.000 in corrispondenza dello stanziamento di eguale importo a disposizione di AREA quale sommatoria dei proventi finanziari acquisiti della stessa Azienda a seguito dalle vendite degli alloggi di edilizia residenziale pubblica disposte sulla base dei programmi approvati dalla Regione ai sensi dell'articolo 1, comma 14, della legge 24.12.1993, n. 560 che prevede che la Regione, su proposta dell'AREA, approvi specifici programmi di investimento a favore dell'edilizia sociale avvalendosi della normativa citata;



2. per € 26.000.000 quale sommatoria degli stanziamenti annuali di € 13.000.000 autorizzati, per gli esercizi finanziari 2007 e 2008 dal richiamato articolo 5, comma 1, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1, destinato con deliberazione della Giunta regionale n. 47/10 del 16.11.2006:
  - a) per € 13.000.000 ad interventi di costruzione e recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da attribuire in locazione a canone moderato, da individuarsi attraverso apposita selezione ad evidenza pubblica delle proposte dai comuni, o congiuntamente dai comuni e da AREA;
  - b) per € 13.000.000 ad interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche individuati a seguito di una indagine conoscitiva attuata attraverso apposito avviso pubblico aperto a tutti gli enti pubblici gestori di E.R.P.
3. per € 19.220.939 con i fondi rinvenienti dall'articolo 21 del decreto legge n. 159 del 1° ottobre 2007 e in fase di assegnazione alla Regione a seguito della deliberazione della Giunta regionale n. 42/20 del 24.10.2007 con la quale sono stati individuati interventi già compresi nella precedente programmazione regionale di settore. La norma precitata dispone "Interventi urgenti in materia economico-finanziaria per l'attuazione di un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi non occupati, di proprietà degli ex IACP o dei Comuni, all'acquisto o la locazione di alloggi, nonché all'eventuale costruzione di alloggi, da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 della legge n. 9/2007. I comuni interessati sono (art. 21 D.L. n. 159/2007) i capoluoghi di provincia, quelli con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla deliberazione CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003 (Alghero, Arzachena, Assemini, Cagliari, Capoterra, Carbonia, Guspini, Iglesias, Lanusei, Macomer, Monserrato, Nuoro, Olbia, Oristano, Ozieri, Porto Torres, Quartu S.E., Sanluri, Sassari, Selargius, Sorso, Tempio, Tortolì, Villacidro).
4. per € 2.679.120, derivanti dalla riprogrammazione dei fondi assegnati con deliberazioni della Giunta regionale n. 39/97 del 10.12.2002, e n. 22/5 del 18.05.2005 al Comune di Cagliari.

L'Assessore riferisce che le procedure ad evidenza pubblica - avviate e concluse, per la fase istruttoria, nel corrente anno - per l'individuazione degli interventi di cui ai precedenti punto 2 lett. a) (*Programma alloggi a canone moderato*) e b) (*Recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e abbattimento delle barriere architettoniche*) hanno evidenziato un fabbisogno di bilancio ben al di sopra dell'impegno finanziario preventivato per le citate categorie di intervento (€ 26.000.000), tali da richiedere l'ausilio finanziario di una quota dello stanziamento di € 80.000.000



autorizzato, per le medesime finalità, dall'articolo 33, comma 8, della L.R. 29.05.2007, n° 2 (legge finanziaria 2007). Tale fabbisogno viene valutato in € 49.115.249 come di seguito specificato.

**A) Interventi di costruzione e recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato. Totale alloggi realizzabili: 321**

Dotazione finanziaria € 35.082.386 di cui:

- dotazione base (articolo 5, 1° comma, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1, esercizio 2008) € 13.000.000;
- risorse aggiuntive ( articolo 33, comma 8, della L.R. 29.05.2007, n° 2, esercizio 2007) € 22.082.386

Il Programma di edilizia per la locazione a canone moderato si propone di:

- privilegiare gli interventi di recupero, ai fini dell'edilizia residenziale pubblica, di immobili pubblici aventi destinazione non residenziale, valorizzando ed utilizzando, per le finalità della locazione, il patrimonio abitativo o edilizio, pubblico e privato, esistente nei centri dell'Isola e attualmente inutilizzato. In tal modo si persegue 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 è ritenuto, 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;
- ampliare l'offerta di abitazione a canone moderato a favore delle famiglie a basso reddito che pur possedendo un reddito annuo superiore a quello stabilito per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, pari a 11.465 euro, incontrano difficoltà, in termini di sostenibilità dei relativi oneri finanziari, non solo ad accedere alla proprietà della casa ma anche al mercato privato della locazione;
- realizzare abitazioni con elevate caratteristiche qualitative, innovative e prestazionali e con soluzioni progettuali adeguate ed attuali in temi di "sostenibilità edilizia" (risparmio energetico, salubrità degli ambienti interni e compatibilità ambientale degli interventi) e di "qualità morfologica" (raggiungimento di soddisfacenti livelli qualitativi dal punto di vista architettonico, relazionale e percettivo e della riqualificazione urbana).

Le categorie previste sono quelle relative a:



- recupero di alloggi qualora i comuni o l'AREA dispongano già di patrimonio di proprietà non destinato alla residenza;
- acquisto e recupero di altro patrimonio da destinare a fini abitativi.

Le misure di contributo sono stabilite sulla base della spesa ammissibile riconosciuta, detraendo la quota di cofinanziamento attivata dal comune o dall'AREA con la capitalizzazione dei canoni di locazione che tali enti potranno acquisire. Il contributo regionale viene determinato in misura pari alla differenza fra la spesa ammissibile e il teorico importo di mutuo quindicennale il cui piano di ammortamento preveda rate costanti pari agli importi dei canoni teoricamente ricavabili dalla locazione degli alloggi. Peraltro in sede di approvazione dei progetti definitivi degli interventi da parte degli enti si provvederà alla rimodulazione dei singoli finanziamenti, sulla base del costo effettivo del programma e della quota a carico dello stesso ente.

Quanto alla individuazione degli interventi da finanziare, l'Assessore comunica che seguito della pubblicazione sul BURAS dell'"Invito a presentare proposte" sono pervenute 49 manifestazioni d'interesse da parte dei Comuni per un importo complessivo di richieste di finanziamento pari a Euro 50.845.574,53.

Tali proposte sono state istruite dall'apposito "Nucleo di valutazione" istituito ai sensi dell'art. 10 del Bando il quale ha provveduto all'esame istruttorio delle domande pervenute al fine di verificare l'ammissibilità delle stesse nel rispetto dei requisiti richiesti in particolare sulla base dei criteri di sostenibilità edilizia, qualità morfologica e qualità del programma, così come previsto dall'art.11 dell'Invito.

Delle 49 proposte pervenute sono risultati finanziabili 43 interventi riportati nella tabella di cui all'allegato B alla presente deliberazione per un importo complessivo di € 35.082.386.

Tra le proposte ammesse è compresa quella inoltrata dal comune di Iglesias con nota n. 28626 del 7.9.2007 finalizzata al recupero di una parte del patrimonio edilizio delle "ex casermette" per un importo complessivo di euro 7.652.980, di cui euro 2.235.695 a carico dello stesso Comune. Si tratta di un complesso di immobili di proprietà dell'Amministrazione regionale, oggetto di un programma di alienazione approvato con delib.G.R. n. 7/12 del 21.2.2006. Con la L.R. 11/2006 è stato altresì previsto che i beni suddetti potessero essere trasferiti ai comuni interessati al prezzo simbolico di un euro ciascuno.

Con nota n. 39165 del 4.12.2007 il Sindaco di Iglesias ha sottolineato che "nessun ente ha mai gestito tali beni e fino ad oggi le successioni negli alloggi sono avvenute al di fuori di qualsiasi regola di diritto pubblico". Pertanto la gran parte degli alloggi sono occupati senza titolo e una volta recuperati, potranno essere assegnati a canone moderato agli stessi occupanti, se in possesso dei requisiti.



L'utenza più povera verrà collocata con un bando speciale negli alloggi che il Comune intende realizzare con i finanziamenti previsti dal presente programma per l'edilizia sociale

L'Assessore ritiene pertanto ugualmente meritevole di accoglimento la domanda del Comune di Iglesias per un importo di finanziamento pari a euro 4.743.259.

Le sei proposte escluse sono riportate nel medesimo allegato alla presente deliberazione con le motivazioni della mancata ammissione a finanziamento. Tali motivazioni risiedono, in alcuni casi, nella previsione di ricostruzioni fuori sagoma e sopraelevazione con aumento di volume, fattispecie queste escluse dall'avviso pubblico che ammette solo le fattispecie di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), e d) del d.lgs 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia). Infatti nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione degli immobili preesistenti, ma con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. Peraltro, precisa l'Assessore, tenuto conto delle esigenze abitative delle categorie meno abbienti che il presente programma intende soddisfare, in sede di riapertura dell'avviso pubblico per la realizzazione, con interventi di recupero del patrimonio pubblico, di alloggi di edilizia sociale (reddito massimo € 11.465 ), verranno esplicitamente riconosciuti a finanziamento anche gli interventi di ricostruzione con aumento delle volumetrie ove ammessi dagli strumenti urbanistici comunali.

Considerato che lo stanziamento di cui alla L.R. 29.5.2007, n° 2 è stato disposto per la prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 1 del 2006, l'Assessore propone che all'intero fabbisogno di € 35.082.386 si provveda mediante l'utilizzazione di una pari quota stanziamento di 80 milioni di euro iscritto alla competenza del bilancio regionale per l'esercizio 2007 ai sensi della citata L.R. 29.05.2007, n° 2 (fondi regionali) liberando, per la definizione di ulteriori interventi, lo stanziamento di € 13.000.000 iscritto alla competenza dell'esercizio 2008 ai sensi dell'articolo 5, 1 comma, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1 e programmato con delib.G.R. 47/10 del 16.11.2006 (fondi statali). Il quadro finanziario con le nuove imputazioni di spesa viene riportato nella parte dispositiva della presente deliberazione.

***B) Interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli IACP compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche.***

Dotazione finanziaria € 36.711.983 di cui:

- 1) dotazione base (articolo 5, comma 1, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1, esercizio 2007) € 13.000.000;
- 2) risorse aggiuntive ( articolo 33, comma 8, della L.R. 29.5.2007, n° 2) € 1.032.863 (Comuni)
- 3) risorse aggiuntive ( articolo 33, comma 8, della L.R. 29.5.2007, n° 2) € 13.384.751 (AREA)



4) altre risorse finanziarie, di cui:

- € 6.615.249, AREA, articolo 1, comma 14, della L. 24.12.1993, n. 560;
- € 2.679.120, comune di Cagliari, deliberazioni della Giunta regionale n. 39/97 del 10.12.2002, e n. 22/5 del 18.5.2005,.

Il Programma degli *interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica* e per l'adeguamento del patrimonio ERP alla normativa sull'eliminazione delle barriere architettoniche comprende:

- gli interventi definiti all'art. 31, lett.c), d) ed e) della legge 457/78, all'art.11 della legge 179/92, nonché alla legge 46/90, ovvero le opere di restauro e risanamento del patrimonio ERP (art.31, lett.c), L. 457/78), le opere di ristrutturazione edilizia del medesimo patrimonio (art.31, lett.d), L.457/78) e l'adeguamento dello stesso patrimonio alle norme di sicurezza sugli impianti (L.46/90);
- gli interventi finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici e negli alloggi di edilizia residenziale pubblica come disciplinati dalla legge 5 febbraio 1992, n.104 e relative norme di riferimento, nonché dalla L.R. 30 agosto 1991, n.32 che, all'art.14, impegna gli enti gestori degli alloggi ERP a predisporre apposita indagine conoscitiva volta a rilevare le esigenze di ristrutturazione del patrimonio per l'eliminazione delle barriere architettoniche e ad inserire nei propri programmi di recupero le conseguenti opere e lavori.

Gli interventi possono essere realizzati da AREA e dai Comuni proprietari di patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Quanto alla individuazione degli interventi da finanziare, l'Assessore comunica che seguito della pubblicazione sul BURAS dell'avviso pubblico sono pervenute 27 manifestazioni di interesse di cui 26 da parte dei Comuni e una da parte di AREA per un importo complessivo di richieste di finanziamento pari a euro 62.114.333 riferiti agli interventi prioritari segnalati dagli stessi Enti. Tra tali proposte sono state valutate quelle ritenute finanziabili sulla base dei criteri individuati dell'avviso pubblico, con particolare riferimento alle documentate situazioni di maggior degrado del patrimonio edilizio pubblico ed alle necessità evidenziate relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Peraltro in precedenza, con nota n. 36953 del 26 maggio 2006, il Comune di Sassari aveva inoltrato una domanda di finanziamento per il recupero edilizio ed urbanistico del complesso di abitazioni, destinate ad edilizia economica e popolare, denominato "Casette in Canada" nel quartiere di Monte Rosello. L'intervento proposto riguarda n. 111 abitazioni realizzate negli anni 50 ed oggi in forte stato di degrado, con una spesa prevista di 3.330.000 euro.



Sulla base delle proposte presentate dai comuni e da AREA, e quindi della ricognizione delle esigenze rappresentate dagli enti gestori, si è provveduto alla definizione di un primo programma di interventi assicurando mediamente un finanziamento di almeno 30.000 euro per ogni alloggio da recuperare, intendendosi il finanziamento esteso anche al recupero primario dell'intero edificio.

Delle 27 proposte ne risultano escluse quattro con le motivazioni riportate nell'allegato A alla presente deliberazione.

Pertanto risultano finanziabili n. 24 proposte quali riportate nella tabella di cui all'allegato A alla presente deliberazione. Tra gli interventi finanziati risulta compreso quello relativo al comune di Cagliari, la cui proposta per interventi prioritari segnalati pari ad euro 2.679.120 può essere soddisfatta mediante l'utilizzo di una quota di pari importo del finanziamento di 7.800.000 euro già assegnato allo stesso comune nel 2002 (delibera Giunta regionale n. 39/97 del 10.12.2002) e confermato con deliberazione della Giunta regionale n. 22/5 del 18.05.2005. Per tale intervento, infatti, la stessa amministrazione comunale ha formalmente comunicato di non voler utilizzare per le finalità a suo tempo dichiarate (ristrutturazione e destinazione alle finalità dell'edilizia residenziale pubblica degli immobili di Via Abruzzi, Via Tuveri e Via Eleonora D'Arborea) una quota di tale stanziamento pari ad euro 6.050.838. █

Considerato che lo stanziamento di cui alla L.R. 29.5.2007, n° 2 è stato disposto per la prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'articolo 5 della legge regionale n. 1 del 2006, l'Assessore propone che all'intero fabbisogno rappresentato dai Comuni di € 14.032.863 si provveda mediante l'utilizzazione di una pari quota stanziamento di 80 milioni di euro iscritto alla competenza del bilancio regionale per l'esercizio 2007 ai sensi della citata L.R. 29.05.2007, n° 2 (fondi regionali) liberando, per la definizione di ulteriori interventi, lo stanziamento di € 13.000.000 iscritto anch'esso alla competenza del medesimo esercizio ai sensi dell'articolo 5, 1° comma, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1 e programmato con DGR 47/10 del 16.11.2006 (fondi statali). Il fabbisogno rappresentato da AREA verrà invece soddisfatto per un ammontare pari a € 20.000.000 nell'ambito degli interventi prioritari individuati dalla stessa azienda, con le risorse di cui all'articolo 1, comma 14, della L. 24.12.1993, n. 560 per un ammontare di € 6.615.249, e dalle risorse aggiuntive ( articolo 33, comma 8, della L.R. 29.05.2007, n° 2) per un ammontare di € 13.384.751.

#### **D) Quadro finanziario assestato e disponibilità complessive per ulteriori interventi**

Come specificato alle precedenti lettere A) e B) il fabbisogno totale per gli Interventi di recupero, e acquisto e recupero, da parte dei comuni di alloggi da assegnare in locazione a canone moderato (€ 35.082.386) e per gli interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche (€



14.032.863) è pari ad € 49.115.249, che viene fatto gravare sullo stanziamento per l'esercizio 2007 disposto dall'articolo 33, comma 8, della L.R. 29.05.2007, n° 2.

Per la definizione di ulteriori interventi risulta disponibile lo stanziamento complessivo di € 76.105.690, al quale si fa fronte:

- per € 17.500.000 quale quota residua dello stanziamento di 80 milioni di euro di cui all'art. 33, comma 8, della L.R. 29.5.2007, n° 2 (legge finanziaria 2007) a seguito delle imputazioni della complessiva somma di € 62.500.000 allo stanziamento, disposte con le definizioni puntuali degli interventi ai sensi delle precedenti lettere A) e B), per cui la quota ancora da utilizzare sul medesimo stanziamento per la definizione di ulteriori interventi risulta, appunto, pari a € 17.500.000 (fondi regionali, esercizio finanziario 2007).
- per € 26.000.000 (fondi statali) quale sommatoria degli stanziamenti di € 13.000.000 iscritti per ciascuno degli esercizi finanziari 2007 e 2008 ai sensi dell'articolo 5, 1° comma, della L.R. 24 febbraio 2006, n. 1, liberati ai sensi delle modificate imputazioni di spesa di cui alle precedenti lettere A) e B);
- per € 19.220.939 con i fondi rinvenienti dall'articolo 21 del decreto legge n. 159 del 1 ottobre 2007 e in fase di assegnazione alla Regione a seguito della deliberazione della Giunta regionale n. 42/20 del 24.10.2007 con la quale sono stati individuati interventi già compresi nella precedente programmazione regionale di settore. La norma precitata dispone "Interventi urgenti in materia economico-finanziaria per l'attuazione di un programma straordinario di edilizia residenziale pubblica finalizzato prioritariamente al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi non occupati, di proprietà degli ex IACP o dei Comuni, all'acquisto o la locazione di alloggi, nonché all'eventuale costruzione di alloggi, da destinare prioritariamente a soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio in possesso dei requisiti previsti dall'art. 1 della legge n. 9/2007. I comuni interessati sono (art. 21 D.L. n. 159/2007) i capoluoghi di provincia, quelli con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e i comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003 (Alghero, Arzachena, Assemini, Cagliari, Capoterra, Carbonia, Guspini, Iglesias, Lanusei, Macomer, Monserrato, Nuoro, Olbia, Oristano, Ozieri, Porto Torres, Quartu S.E., Sanluri, Sassari, Selargius, Sorsu, Tempio, Tortolì, Villacidro).
- per € 13.384.751 con ulteriori risorse di cui all'articolo 1, comma 14, della L. 24.12.1993, n. 560 nella disponibilità di AREA.

**E) Ulteriori linee di intervento. Interventi a canone sociale. € 76.105.690**



**E1) Interventi di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale. Dotazione finanziaria € 58.605.690; soggetti attuatori: Comuni e AREA.**

**E2) Interventi di costruzione di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale. Dotazione finanziaria € 17.500.000; Soggetto attuatore: AREA**

**Totale alloggi a canone sociale realizzabili: 620**

La Giunta regionale ha intrapreso in questo triennio nuovi percorsi per affrontare il problema della casa, e anzitutto:

- ha puntato sugli investimenti “a canone moderato” per dare risposta a fasce non “estreme” del fabbisogno abitativo, che spesso rimangono escluse sia dal mercato sia dalla fascia sociale
- ha puntato sul recupero per far interagire la politica della casa con una più generale politica della riqualificazione territoriale e urbana

L'Assessore referente, valutato a tale proposito il complesso degli interventi programmato nel biennio 2006 – 2007 a favore dell'edilizia a canone moderato, con uno stanziamento destinato a tale categoria di intervento - che è riferito a famiglie con un reddito massimo di € 22.939, pari al doppio del limite previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata - pari a € 55.298.008 e con n. 64 comuni finanziati (€ 20.215.622 assegnati con deliberazione della Giunta regionale n. 35/14 dell'8.8.2006 a n. 21 comuni, ed € 35.082.386 assegnati a n. 43 comuni ai sensi della presente deliberazione (lettera A), propone che la complessiva disponibilità accertata in € 76.105.690 venga destinata agli interventi di edilizia sovvenzionata, e quindi alle famiglie con un reddito massimo di € 11.469.

Appare infatti indispensabile integrare le politiche intraprese dando un preciso segnale anche in direzione del bisogno sociale più estremo, mettendo in essere un investimento che dovrà essere indirizzato laddove si manifesta il disagio abitativo nelle sue forme più acute. Il carattere “straordinario” del programma che viene proposto spinge a indirizzarsi in questo caso verso la costruzione di nuovi alloggi, pur senza escludere la politica del recupero.

Naturalmente, occorre fare anche di questa iniziativa uno strumento per implementare le politiche più avanzate:

- nel senso della sostenibilità edilizia: si farà riferimento alle migliori pratiche internazionali nel settore della sperimentazione di modelli progettati e realizzati in contesti di forte responsabilità ecologica;
- nel senso della qualità architettonica: pur tenendo conto della necessaria accelerazione delle procedure, si punterà a selezionare il livello della progettazione e a indirizzarlo verso gli obiettivi della sperimentazione edilizia innovativa e di un forte innalzamento dell'integrazione urbana.



Le tipologie di intervento saranno differenziate, ovvero:

- a) verranno confermati anche per l'edilizia sovvenzionata gli interventi di recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale;
- b) saranno previsti interventi di nuova edificazione nelle aree a più forte disagio abitativo.

Una quota pari al 60% degli alloggi realizzati dovrà essere riservata, ai sensi dell'art. 13, comma 4, della L.R. 6 aprile 1989, n. 13, alle famiglie di nuova formazione e ai genitori soli con figli a carico, ed agli anziani. Per questi ultimi dovranno essere previste particolari tipologie costruttive per agevolare la vivibilità degli alloggi anche in regime comunitario favorendo le misure di assistenza sociale e sanitaria.

***E1) Interventi di recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale. Dotazione finanziaria € 58.605.690. Soggetti attuatori: Comuni e AREA. Alloggi realizzabili n. 420.***

Anche per l'edilizia sociale si ritiene indispensabile perseguire, almeno con una quota significativa dello stanziamento disponibile, pari a 58.605.690 di euro destinati alla realizzazione di almeno 420 nuovi alloggi, le finalità proprie degli interventi avviati con i programmi del "canone moderato", ovvero:

- recupero ai fini dell'edilizia residenziale pubblica, di immobili pubblici aventi destinazione non residenziale, al fine di perseguire l'importante obiettivo di valorizzare ed utilizzare, per le finalità anche dell'edilizia sovvenzionata, il patrimonio abitativo o edilizio, pubblico e privato, esistente nei centri dell'Isola e attualmente inutilizzato;
- 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.

Tali scelte di fondo vengono integralmente confermate con il presente atto di programmazione.

Le tipologie di intervento ammesse con il presente atto deliberativo sono pertanto quelle già previste nella citata deliberazione della Giunta regionale n. 47/10 del 16.11.2006, ovvero:

- acquisto e recupero di alloggi, oppure semplice recupero da parte dei comuni e di AREA del proprio patrimonio pubblico con destinazione all'edilizia residenziale pubblica da assegnare a canone sociale.



Gli interventi di recupero verranno localizzati a seguito di procedura ad evidenza pubblica secondo le disposizioni contenute nella citata deliberazione n. 47/10 del 16.11.2006 che qui integralmente si richiama, fatta eccezione:

- per la quota di finanziamento pubblico a totale carico dei fondi iscritti al presente programma;
- per la partecipazione aperta a tutti i Comuni della Sardegna;
- per le categorie di intervento che, oltre a quelle di cui all'art. 3, comma 1, lettere b), c), e d) del d. lgs 380/2001 (manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), comprenderanno anche gli interventi di demolizione e ricostruzione degli immobili preesistenti, anche con diversa volumetria.

Il Bando dovrà prevedere un punteggio preferenziale per il recupero di patrimonio pubblico, mentre dovrà definire dei massimali di costo unitari per l'acquisto degli immobili.

A seguito dell'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l'individuazione degli interventi si procederà all'approvazione, 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 tra Regione e Comune ed eventualmente AREA.

Mediante l'accordo di programma anzidetto verranno assunti i seguenti formali impegni:

- il comune, o AREA se presente nell'iniziativa, si impegnano ad acquisire gli immobili da recuperare ed a realizzare gli interventi;
- il comune procede ad individuare gli assegnatari degli alloggi mediante le procedure previste dalla LR 13/1989 e successive modifiche e integrazioni e ad assegnare gli alloggi a tali soggetti;
- la Regione si impegna alla concessione dei finanziamenti necessari.

Una quota delle risorse pari a 13.384.751 nella disponibilità di AREA, ai sensi dell'articolo 1, comma 14, della L. 24.12.1993, n. 560 è destinata a finanziare le proposte che verranno selezionate nell'ambito del programma per interventi realizzati in collaborazione tra Comuni ed AREA.

Si stabilisce, infine, che le eventuali economie che dovessero risultare a seguito dell'approvazione della graduatoria del presente bando saranno destinate a finanziare ulteriormente gli interventi di cui al successivo punto E2).

***E2) Interventi di costruzione di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale. Dotazione finanziaria € 17.500.000. Soggetto attuatore: AREA. Alloggi realizzabili n. 200.***



Il finanziamento è assegnato ad AREA che ha in corso un'attività avanzata di individuazione delle aree disponibili da parte dei comuni. La localizzazione verrà disposta dalla Giunta regionale entro 120 giorni dalla data della presente deliberazione acquisita l'intesa, sui presenti indirizzi e criteri programmatici, della Conferenza permanente Regione-enti locali ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 8 agosto 2006, n. 12.

I criteri e gli indirizzi programmatici contenuti nella presente deliberazione prevedono che la localizzazione debba avvenire in corrispondenza della maggiore domanda di alloggi sociali (aree urbane e periurbane). E' infatti importante, nella programmazione degli interventi, tener conto dell'addensarsi della domanda di alloggi che avviene in prossimità delle centralità urbane della Sardegna.

Gli interventi saranno prioritariamente localizzati nei capoluoghi di provincia, in quelli con essi confinanti con popolazione superiore a 10.000 abitanti e nei comuni ad alta tensione abitativa di cui alla delibera CIPE n. 87/03 del 13 novembre 2003 (Alghero, Arzachena, Assemini, Cagliari, Capoterra, Carbonia, Guspini, Iglesias, Lanusei, Macomer, Monserrato, Nuoro, Olbia, Oristano, Ozieri, Porto Torres, Quartu S.E., Sanluri, Sassari, Selargius, Sorso, Tempio, Tortoli, Villacidro).

Il programma dovrà caratterizzarsi per un tempo ben definito della realizzazione degli interventi. L'arco di un anno dalla disponibilità delle aree diventa un tempo congruo anche in funzione delle caratteristiche costruttive e tipologiche delle costruzioni. Questo chiaramente con l'utilizzo di tutti gli strumenti giuridici che consentono di "concentrare" in un'unica fase i momenti autorizzativi relativi al programma (es. conferenza di servizi).

La possibilità di dare risposta in tempi rapidi all'emergenza abitativa presuppone il ricorso a metodologie organizzative del processo realizzativo e a tecniche costruttive sicuramente innovative ed in alcuni casi sperimentali. L'organizzazione dell'intero intervento dovrà essere affidata, per quanto detto, ad AREA che dovrà attivare le opportune azioni di riordino organizzativo e rafforzamento degli organici ai sensi della legge regionale n. 12 del 2006.

Una caratteristica importante del programma sarà quella di definire un nuovo modello per quanto riguarda la qualità architettonica degli interventi e la velocità di realizzazione degli stessi, al fine di rispondere con efficacia alla crescente domanda sociale.

A tal fine AREA dovrà attivare un concorso di idee internazionale al fine di individuare un insieme di tipologie, adattabili alle diverse aree territoriali della Sardegna, basate su soluzioni architettoniche bioclimatiche, anche innovative dal punto di vista della morfologia del manufatto e delle sue caratteristiche tecnologiche, per il perseguimento degli obiettivi più generali di sostenibilità ecologica e ambientale.



I progetti dovranno essere elaborati sulla base di puntuali studi dei caratteri specifici dei siti potenziali, in termini di relazione col contesto biofisico e microclimatico.

Le fasi costruttive dovranno far uso di precise procedure bioecologiche e di specifici materiali bioedili, la cui scelta deve essere coerente con l'impostazione stessa di tutte le scelte architettoniche di fondo propriamente definibili di "bioclimatica" e di "bioedilizia".

Il disegno insediativo, in coerenza con gli indirizzi della pianificazione urbanistica regionale, prevede il completamento e la rigenerazione di porzioni di città e di periferie realizzate con i Piani di Zona 167.

Un dimensionamento di massima del programma è stato effettuato tenendo conto dei seguenti parametri ed indirizzi:

- Massimali di costo vigenti (Det. N. 1628 del 29/12/2006);
- Caratteristiche delle aree dichiarate disponibili a seguito di una ricerca effettuata a cura di AREA alla quale hanno risposto la maggior parte dei Comuni della Sardegna;
- Dimensione media degli alloggi, fatta in funzione del superamento del parametro del 35% della percentuale di alloggi minimi (45 mq) per tener conto delle nuove caratteristiche della domanda (anziani, giovani coppie ecc.).

In funzione di tali parametri ipotizzando un intervento significativo di almeno 200 nuovi alloggi si prevede una dotazione finanziaria pari a circa € 17.500.000 che corrisponde a: 200 alloggi di 85 mq di superficie ciascuno al costo di € 1.028,24 per mq.

In sintesi il quadro programmatico ed attuativo della presente deliberazione è sintetizzato nella seguente tabella:

RIPARTIZIONE RISORSE PER OBIETTIVI		
Risorse già assegnate ai soggetti attuatori	<i>Interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche.</i>	€ 36.711.983
	<i>Interventi di recupero, e acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare in locazione a canone moderato</i>	€ 35.082.386
Risorse programmate	<i>Interventi di costruzione di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale</i>	€ 17.500.000
	<i>Interventi di recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale</i>	€ 58.605.690
TOTALE		€ 147.900.059



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

1) di accogliere la proposta e per l'effetto di approvare il programma straordinario di edilizia abitativa previsto l'articolo 33, comma 8, della L.R. 29.05.2007, n° 2 (legge finanziaria 2007) compendiato nell'allegato E alla presente deliberazione;

2) di approvare l'allegato elenco (all. A) delle proposte ammesse a finanziamento relative al Bando "*Interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e di AREA compresi quelli relativi all'eliminazione delle barriere architettoniche*" che comporta una spesa complessiva pari a 36.711.983 euro nel quale viene riportato, per ciascuna proposta, il finanziamento richiesto, il numero di alloggi, e il finanziamento regionale concesso;

3) approvare l'allegato elenco (all.B) delle proposte ammesse a finanziamento relative al Bando "*Interventi di recupero, e acquisto e recupero, da parte dei comuni e di AREA di alloggi di edilizia popolare da assegnare in locazione a canone moderato*" che comporta una spesa complessiva pari a 35.082.386 euro, nel quale viene riportato, il finanziamento regionale concesso per ciascuna proposta, il cofinanziamento comunale e il numero di alloggi;

4) di approvare l'allegato (All. C) schema di accordo di programma Regione - Comune - AREA, per l'attuazione del programma di locazione a canone moderato.

5) di approvare le ulteriori linee di intervento (interventi a canone sociale) così distinti:

E1) Interventi di recupero, ovvero di acquisto e recupero di alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale. Dotazione finanziaria € 58.605.690. Soggetti attuatori: Comuni e AREA.

E2) Interventi di costruzione di alloggi di edilizia popolare *da assegnare a canone sociale*. Dotazione finanziaria € 17.500.000. Soggetto attuatore: AREA

**Il Direttore Generale**

Fulvio Dettori

**Il Presidente**

Renato Soru