



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessoradu de sos entes locales, finantzias e urbanistica
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

Programmi Integrati per il riordino urbano - Legge Regionale 23 aprile 2015, n. 8 – articolo 40.

1. Nel programma integrato è necessaria l'integrazione tra soggetti pubblici e privati?

Lo strumento del programma integrato al quale la Regione fa riferimento nell'avviso "Programmi integrati per il riordino urbano" è previsto dalla L.R. n. 16 del 29 aprile 1994 che nel disciplinare "programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale finalizzati ad una più razionale utilizzazione e riorganizzazione del territorio, delle infrastrutture, della residenza e del patrimonio edilizio esistente, in attuazione ed integrazione di quanto disposto dall'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179" lo definisce "..... caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati."

Ne consegue che, pur essendo auspicabile nel programma un'integrazione con i soggetti privati, la stessa non è un elemento essenziale della definizione di "Programma Integrato".

2. Che differenza c'è tra soggetto attuatore e soggetto proponente?

Il soggetto proponente, inteso come soggetto che presenta la domanda di finanziamento è sempre il Comune. E' infatti il Comune che, per il tramite del proprio Consiglio Comunale deve deliberare "l'approvazione degli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi" nonché "approvare la proposta" che viene presentata a valere sul bando. Il Comune è inoltre il beneficiario delle risorse finanziarie previste dal bando per la redazione dei programmi e la realizzazione degli interventi.

Anche il soggetto attuatore è generalmente il Comune, in quanto beneficiario del finanziamento e soggetto tenuto a redigere il programma integrato e realizzare le opere e gli interventi pubblici sia materiali che immateriali in esso previsti.

Tuttavia quando il programma integrato prevede obblighi a carico dei soggetti privati che sono intervenuti nella fase della proposta, come ad esempio nel caso della misura b), attuatori sono anche i soggetti privati per gli obblighi assunti nei confronti del programma. In questo caso, come specificato nella deliberazione della Giunta Regionale n. 45/20 del 27.09.2017 "I programmi dovranno essere proposti dai Comuni e dovranno individuare il soggetto attuatore tra soggetti pubblici e/o privati, singolarmente o riuniti in consorzio o associati fra loro".

3. In che modo viene acquisito il parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate?

Il parere di congruità è necessario nel caso in cui il costo di acquisizione sia chiesto a rimborso e quindi oggetto di finanziamento da parte della Regione. In questo caso il parere di congruità dovrà essere allegato al programma integrato nel caso in cui lo stesso sia finanziato.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessoradu de sos entes locales, finantzas e urbanistica
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

4. Nel caso in cui si intenda partecipare al bando in oggetto acquisendo un immobile con elevata valenza storico culturale per adibirlo a centro socio-culturale e museale le spese inerenti l'acquisizione del bene e il suo recupero edilizio, incluse le spese per gli arredi e l'allestimento museale, sono da considerarsi parte programma e parte realizzazione o interamente realizzazione?

Le spese sopra descritte sono da comprendersi interamente nella parte relativa all'attuazione in quanto le spese per la redazione comprendono esclusivamente quelle di predisposizione del programma integrato a seguito del finanziamento dello stesso.

5. Quando è possibile non richiedere il parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate?

Il parere di congruità dell'Agenzia delle Entrate non deve essere richiesto per gli acquisti da procedure fallimentari o esecutive immobiliari.

6. Per il rispetto dell'art. 3 punto 2 dell'avviso è sufficiente l'approvazione in Consiglio dell'opera pubblica dando atto nel dispositivo della delibera che la stessa individua l'unico intervento da realizzarsi nell'ambito territoriale in ordine ai contenuti dell'art. 40 della L.R. 8/2015?

La delibera di cui all'art. 3 punto 2 dell'avviso, adottata dal Consiglio Comunale, deve approvare e individuare gli ambiti territoriali nei quali realizzare gli interventi e deve approvare la proposta presentata a valere sull'avviso.

7. E' possibile la partecipazione congiunta di diverse amministrazioni comunali che agiscano in rete a livello territoriale, così come previsto negli allegati di progetto?

No, il soggetto beneficiario è il singolo Comune in quanto non è previsto un programma integrato intercomunale.

8. La polizza fideiussoria relativa al cofinanziamento dei privati può essere sottoscritta successivamente all'approvazione della graduatoria da parte della RAS?

Sì. La polizza fideiussoria relativa al cofinanziamento dei privati può essere sottoscritta successivamente all'approvazione della graduatoria da parte della Regione.

9. In questa fase è sufficiente la dichiarazione d'impegno dei privati a sottoscrivere apposita fideiussione in caso di finanziamento del programma da parte della RAS?

Sì. In fase di presentazione della domanda è sufficiente la dichiarazione di impegno dei privati a sottoscrivere apposita fideiussione in caso di finanziamento del programma da parte della Regione.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessoradu de sos entes locales, finantzas e urbanistica
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

10. E' possibile che i privati realizzino le riqualificazioni previste nel programma, a loro rischio e spese, prima dell'approvazione della graduatoria da parte della RAS ma comunque dopo la data di scadenza del bando?

È possibile che tutte o alcune iniziative possano essere avviate prima dell'approvazione della graduatoria, ma comunque dopo la presentazione della domanda. Se il programma non sarà finanziato le spese saranno a carico di chi le sostiene, tenendo conto che comunque non sono previsti contributi a favore dei privati.

11. Nella misura c), nel caso in cui si voglia procedere alla riqualificazione di un immobile che ad oggi mantiene caratteristiche tipologiche e architettoniche di pregio ed è testimonianza della tipica tecnica costruttiva delle case campidanesi in terra cruda, al fine di utilizzarlo per fini pubblici e contribuire ad arricchire e valorizzare il patrimonio storico culturale, paesaggistico ed ambientale del comune Comune, lo stesso, dovrà essere acquisito?

Sì, l'immobile dovrà essere acquisito dal Comune.

12. Nella misura c) si può subordinare l'acquisizione dell'immobile ad ottenimento del finanziamento? Che tipo di documento occorre allegare alla domanda di partecipazione al bando?

Sì può subordinare il passaggio di proprietà all'ottenimento del finanziamento. I documenti da allegare alla domanda sono specificati nell'avviso e nei suoi allegati.

13. Nella misura di intervento c) il bando finanzia anche l'acquisto dell'immobile?

Sì, l'acquisto dell'immobile da parte del Comune costituisce spesa ammissibile.

14. Nella misura di intervento b) è possibile procedere alla riqualificazione di un immobile situato nel centro storico ricevuto in eredità dal Comune da parte di un privato cittadino che ha devoluto i propri beni all'Ente e per il quale sono in corso le operazioni di accettazione dell'eredità?

Sì, a condizione che all'atto della concessione del finanziamento le operazioni di accettazione dell'eredità siano concluse.

15. Nella misura di intervento b) è possibile finanziare attività diverse dalla mera riqualificazione degli edifici fatiscenti?

Sì. Per definizione i programmi integrati devono essere caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese l'eventuale adeguamento o potenziamento delle opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessoradu de sos entes locales, finantzas e urbanistica
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

16. Nella misura di intervento b) al fine di garantire un intervento integrato che consenta il miglioramento dell'offerta turistica, l'incremento reale dell'occupazione e l'insediamento di nuove attività, è possibile finanziare l'attivazione di start up o cooperative locali e/o l'attivazione di corsi di formazione specifici per l'avvio di attività insediabili nell'edificio oggetto pubblico oggetto di acquisto e/o riqualificazione?

Sono ammissibili le spese sostenute dal Comune per interventi di tipo immateriale esclusivamente connessi all'avviamento e/o gestione dei servizi proposti per l'attuazione del programma.

17. Nella misura c) tema di intervento a) è ammissibile un intervento riguardante beni immobili di particolare rilevanza storica ed architettonica che pur non essendo di proprietà comunale, possono essere concessi al Comune dall'ente proprietario, con diritto di godimento per una durata di trenta o cinquanta anni.

Si ritiene non ammissibile, per i programmi integrati di riqualificazione urbanistica di aree a valenza ambientale caratterizzate dalla presenza di elementi infrastrutturali e insediativi, di cui alla lettera c), l'intervento su immobili che non siano di proprietà comunale o regionale.

18. A quale programma/misura può partecipare un comune di circa 2.000 abitanti?

Ricorrendo gli ulteriori requisiti previsti dall'art. 3 dell'Avviso, un Comune di circa 2.000 abitanti può partecipare alla misura di finanziamento b) o c).

19. Sono coerenti con la previsione del prezzo simbolico di cui all'art. 3 lett. b), le acquisizioni di edifici fatiscenti e/o abbandonati inutilizzati o sottoutilizzati nelle zone A e B, già effettuate o da effettuarsi da parte del Comune ad un prezzo inferiore a quello di mercato, concordato con i venditori sulla base di parametri ulteriori quali, ad esempio, il legame affettivo verso il Comune natio e/o la volontà di contribuire alla ripresa economica e sociale della piccola Comunità, accettando un corrispettivo inferiore a quello che si potrebbe ottenere all'esito di una trattativa fra privati.

Per prezzo simbolico è da intendersi 1 €.

20. Nella misura a) le polizze fidejussorie a garanzia degli oneri di urbanizzazione, emesse a suo tempo a favore dell'Amministrazione Comunale, sono idonee ad essere considerate come cofinanziamento privato?

No.

21. Nella misura a), in caso di interventi privati per l'eliminazione di detrattori ambientali o comunque per migliorie funzionali all'area di intervento, per valorizzare gli importi come cofinanziamento privato che tipologia di documenti devono essere prodotti?

Il cofinanziamento privato dovrà essere dimostrato, all'atto della proposta, da idoneo impegno dei privati a sottoscrivere apposita fideiussione in caso di finanziamento del programma da parte della Regione.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
Assessoradu de sos entes locales, finantzas e urbanistica
Assessorato degli enti locali, finanze e urbanistica

Direzione Generale della Pianificazione Urbanistica Territoriale e della Vigilanza Edilizia
Servizio supporti direzionali, affari giuridici e finanziari

22. È possibile che le amministrazioni coinvolte acquistino immobili con risorse proprie (bilancio, mutuo o altre fonti) e che il valore dell'acquisto si possa considerare come quota di cofinanziamento del progetto?

Sì, ma l'acquisto deve essere successivo alla presentazione della domanda di partecipazione.

23. E' possibile riqualificare un edificio non ancora di proprietà comunale ma su cui è stato stipulato un compromesso con il privato, finalizzato all'acquisto dello stesso in caso di finanziamento del progetto da parte della RAS?

Sì, ma la riqualificazione deve essere successiva all'acquisto dell'edificio e successiva alla presentazione della domanda di partecipazione.

24. Le aree scelte per la richiesta di finanziamento devono essere individuate all'interno del piano urbanistico comunale quali zone su cui attuare piani di riqualificazione urbana oppure è sufficiente l'impegno da parte dell'amministrazione ad una variante al PUC che preveda la suddetta variazione?

Come previsto dall'Art. 3, "tutte le proposte devono essere coerenti con il Piano Paesaggistico Regionale e con gli strumenti urbanistici comunali vigenti. Nel caso non siano coerenti con gli strumenti urbanistici comunali vigenti il programma dovrà evidenziare le eventuali varianti previste e contenere i necessari atti di variante."

25. Relativamente alla misura a), sono ammessi anche comuni sotto i 10.000 abitanti?

Sì purché siano Comuni capoluogo delle ex province.

26. La misura c) può essere realizzata in un'area a cavallo tra zona B e zona H?

Nella misura c) non sono specificate zone urbanistiche, ma devono essere presenti gli ulteriori requisiti previsti per la misura.

27. La misura c) può prevedere anche l'acquisto di eventuali immobili?

Sì

28. La misura a) può essere realizzata in zona S?

Il programma relativo alla misura a) potrà essere realizzato nelle zone indicate nell'articolo 3 dell'avviso.